

L'HABITATGE COMPARTIT A BARCELONA I LA SEVA ADEQUACIÓ ALS ESTÀNDARDS INTERNACIONALS



Sindicatura de Greuges de Barcelona
Ronda de Sant Pau, 43-45, 08015 Barcelona
Telèfon 93 413 29 00
Fax 93 413 29 10
sindicadegreuges@bcn.cat
www.sindicabarcelona.cat

Edició i impressió: Ajuntament de Barcelona
Direcció de Serveis Editorials
© De l'edició: Ajuntament de Barcelona
© Fotografia de portada: Vicente Zambrano

L'HABITATGE COMPARTIT A BARCELONA I LA SEVA ADEQUACIÓ ALS ESTÀNDARDS INTERNACIONALS

Gemma Caballé Fabra, Rosa Maria Garcia Teruel, Núria Lambea Llop,
Sergio Nasarre Aznar i Héctor Simón Moreno

SÍNDICA
DE GREUGES
DE BARCELONA



PRESENTACIÓ

Des de 2010, any en què vaig iniciar la meva trajectòria com a síndica de greuges de Barcelona, l'accés a l'habitatge a la ciutat ha estat una de les meves preocupacions més rellevants i un dels temes centrals de les intervencions de la nostra institució. Hem treballat profundament en la temàtica de l'habitatge perquè el nombre de queixes rebudes per part de la ciutadania barcelonina sempre ha estat significatiu i ens ha mostrat el camí. Però també ho hem fet des de la proactivitat i les actuacions d'ofici, per iniciativa pròpia, ja que hem pogut copsar que l'accés a l'habitatge cada vegada presenta més dificultats per a aquelles persones que volen viure a Barcelona.

Les causes que originen aquesta situació i les conseqüències que comporten són àmbits que veurem més endavant, en la lectura d'aquest informe. Aquí només un primer incís: el problema de l'accés a l'habitatge no finalitza només amb el fet de tenir quatre parets i un sostre. Cal afegir que aquest habitatge ha de disposar d'unes condicions mínimes de dignitat, factor clau per seguir actuant en la prevenció de l'exclusió social.

A la Sindicatura de Greuges de Barcelona seguim treballant per defensar els drets fonamentals i les llibertats públiques de les persones. Per garantir el dret a l'habitatge, com ja hem dit en nombroses ocasions, no només s'han d'esgotar totes les possibilitats que ofereix l'ordenament jurídic, també es requereixen canvis legislatius que incideixin en la protecció i recuperació de l'ús residencial veïnal dels habitatges, que garanteixin la seguretat i estabilitat de la relació contractual, i que limitin l'augment indiscriminat del preu dels arrendaments urbans.

En l'elaboració d'aquest informe hem comptat amb la col·laboració de la Càtedra UNESCO pel Dret a l'habitatge de la Universitat Rovira i Virgili, que ens ha ajudat a executar un estudi que crec que pot ser de gran aportació per dos motius: perquè compartir pis és una pràctica molt estesa a Barcelona i ja no només ho fa la gent jove però poc tractada, i perquè aportem propostes de millora per tal que les administracions públiques puguin reconduir i dotar de més seguretat el sector de l'habitatge.

Maria Assumpció Vilà i Planas
Síndica de greuges de Barcelona

ÍNDIX

1. Introducció	9
2. Metodologia	14
3. Les dades existents sobre habitatge compartit forçós ...	15
4. El dret a l'habitatge en un context d'habitatge compartit. Les situacions de sensellarisme	25
4.1. La regulació del dret a l'habitatge en l'àmbit nacional i internacional	
4.1.1. El dret a l'habitatge en els textos internacionals	
4.1.2. El contingut del dret a l'habitatge	
4.1.3. El dret a l'habitatge a nivell europeu	
A) La Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea	
B) La Carta Social Europea	
C) El Conveni Europeu de Drets Humans (CEDH) de 1950	
D) El Pilar Europeu dels Drets Socials de 2017	
4.1.4. El dret a l'habitatge en el dret espanyol	
4.2. El concepte d' <i>habitatge</i>	
4.3. El sensellarisme i el sensellarisme ocult	
5. Les diverses realitats del fenomen de l'habitatge compartit. Problemàtica jurídica i adaptació als estàndards internacionals	51
5.1. Les diverses formes d'habitatge compartit voluntari: el <i>cohousing</i> , el <i>coliving</i> i les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús	
5.1.1. El <i>coliving</i>	
5.1.2. El <i>cohousing</i> i les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús	
5.1.3. Adequació als estàndards internacionals del dret a l'habitatge	

- 5.2. L'habitatge compartit forçós
 - 5.2.1. Introducció
 - 5.2.2. El lloguer d'habitacions
 - 5.2.3. El sotsarrendament parcial de l'habitatge
 - 5.2.4. Anàlisi de l'adequació de l'habitatge compartit forçós als estàndards internacionals del dret a l'habitatge
 - A) La seguretat jurídica en la tinença
 - B) L'assequibilitat
 - C) L'habitabilitat
 - D) L'accessibilitat
- 5.3. Allotjaments "provisionals": hostals, contenidors marítims, nínxols i entorn familiar
- 5.4. Els "pisos pastera" i els "llits calents"

6. Solucions intracomunitat i extracomunitat 94

- 6.1. Solucions intracomunitat
 - 6.1.1. La rehabilitació per renda o masoveria urbana i els lloguers a canvi de serveis
 - A) Contextualització
 - B) La masoveria urbana i la rehabilitació per renda
 - C) El lloguer a canvi de serveis
 - 6.1.2. La regulació de la convivència entre els diferents llogaters
 - A) El contracte entre el propietari i els llogaters
 - B) La reforma del règim actual de la Llei d'arrendaments urbans per tal d'adequar-lo a les vicissituds del lloguer d'habitacions
 - C) Les relacions convivencials d'ajuda mútua
 - 6.1.3. Mecanismes intracomunitat en el *coliving* o les cooperatives en cessió d'ús
- 6.2. Solucions extracomunitat

7. Conclusions 122

Bibliografia 137



1. INTRODUCCIÓ

La Nova Agenda Urbana de les Nacions Unides (Quito, 2016) insisteix en l'evidència que cada vegada més persones es concentren a les ciutats: el 55 % avui i el 68 % el 2050. Tot i que els motius d'aquest fenomen poden ser diversos, la generació d'oportunitat i de llocs de treball, especialment els més qualificats (que comporten i necessiten la resta) i per als més joves, és un dels determinants clau.

Però tot té un preu. En aquestes ciutats s'està produint un encariment de l'habitatge, una sobreocupació d'aquest i es donen situacions d'expulsió poblacional¹ com a conseqüència d'això, en concret, dels que no en són propietaris (a Espanya, no obstant això, més del 40 % de les famílies són propietàries i sense deute hipotecari, l'índex més alt de l'Europa occidental), és a dir, dels llogaters, cosa que sovint significa en el país mediterrani aquells que no poden accedir a un habitatge en propietat, és a dir, els que tenen menys poder adquisitiu².

Així, hi ha diverses causes que provoquen que l'accés a l'habitatge a les ciutats motor es compliqui:

- a) La manca d'habitatge assequible (*affordable housing*), incloent un indeterminat nombre d'habitatge social de lloguer (actualment no hi ha un cens complet a Espanya de quants habitatges d'aquest tipus hi ha en total;³ té uns elevats costos

1. Vegeu, per exemple, COSANO, R., Expulsados de BCN a municipios de Tarragona por la burbuja del alquiler, *Diari de Tarragona*, 13 novembre 2018 (<https://www.diaridetarragona.com/tarragona/Expulsados-de-BCN-a-municipios-de-Tarragona-por-la-burbuja-del-alquiler-20181113-0010.html>, visitat 23-12-2019).

2. Vegeu NASARRE AZNAR, S. et al., ¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa legal Portugal-España-Malta, *Teoría y Derecho*, núm. 16, 2014, pp. 188 a 217.

3. Tenint en compte que en tenen totes les administracions multinivell (Estat, CA, província, consells comarcals, municipis) a més d'un elevat nombre d'ONG i d'altres entitats i institucions.

que posen en dubte la seva sostenibilitat;⁴ i també existeix controvèrsia estructural sobre la seva gestió;⁵ quant a Barcelona ciutat, dels promesos 18.500 pisos públics en 10 anys –3.541 en el quinquenni 2016-2020–⁶, s’han reconegut que n’estaran acabats 1.500 el 2019).⁷

b) Un context d’atur del 14 % i del juvenil del 33 % (tenim el 2019 la taxa d’emancipació juvenil més baixa des del 2002 i a Barcelona necessiten més del 40 % d’esforç per a poder pagar el lloguer, la més alta d’Espanya).⁸

c) El salari més habitual és de 17.482 euros el 2017, cosa que dificulta la concessió d’hipoteques sostenibles (la pàl·lida recu-

4. Vegeu l’informe AVS, *Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler*, 2012, p. 85. En concret, AVS afirma que: “esta lógica preconiza el efecto político a corto plazo de ofrecer viviendas sociales con rentas bajas, cuyo nivel depende de los ingresos del adjudicatario, relegando a un segundo plano las consideraciones económicas (equilibrio general del sistema) y su permanencia, es decir, la capacidad de que esta acción pueda realizarse durante mucho tiempo”; i, a més, aquesta lògica “conduce a un callejón sin salida en lo referente a una gestión duradera del parque de viviendas (carencias en el mantenimiento y la rehabilitación debido a la insuficiencia de ingresos)”.

5. Per exemple, a mitjans del 2017, a la Junta d’Andalusia se li devien 93 milions d’euros en impagaments de lloguer de pisos socials des de l’any 2000, dels quals ja dona per perduts 50 milions. Vegeu RECA, M., La Junta da por perdidos 50 millones en impagos del alquiler de pisos sociales, *La Razón*, 18 juny 2017 (<https://www.larazon.es/local/andalucia/la-junta-da-por-perdidos-50-millones-en-impagos-del-alquiler-de-pisos-sociales-HB15412261/>, visitat 18-12-2019). Una qüestió generalitzada és si es comprova periòdicament si les persones que se’n beneficien encara compleixen els requisits al llarg del temps o es perpetuen en aquesta forma de tinença.

6. Vegeu Ajuntament de Barcelona, *Pla pel Dret a l’Habitatge 2016-2025*, p. 301. Disponible a: http://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdphb_volum_ii_pla_pel_dret_a_l'habitatge_2016-2025.pdf (visitat 18-9-2019).

7. GONZÁLEZ, S., Colau palia con pisos-contenedor el fracaso en la creación de vivienda social, *El Nacional.cat*, 14 febrer 2018 (https://www.elnacional.cat/es/bcn-hub/colau-pisos-prefabricados-barcelona_238998_102.html, visitat 18-8-2019).

8. SOSA TROYA, M., Los jóvenes deben pagar el 94 % de su sueldo si quieren vivir solos de alquiler, *El País*, 17 desembre 2019 (https://elpais.com/sociedad/2019/12/17/actualidad/1576570352_799103.html, visitat 18-12-2019).

peració el 2016 després del 2007 s'ha aturat de nou a mitjans del 2019, entre altres coses, per la Llei 5/2019).⁹

d) A més, hi ha al voltant de cent mil divorcis/any més un nombre indeterminat de trencament de parelles de fet.

A tot això, cal afegir-hi que:

a) Les mesures que sovint es prenen a nivell polític local no tenen una visió territorial¹⁰ (cap autoritat municipal vetlla perquè es creïn llocs de treball fora de la seva ciutat perquè la descongestioni, ni vol perdre població, sinó, de fet, augmentar-la), i

b) es basen usualment en la utilització ingent de recursos públics en èpoques, precisament, en què aquests escassegen, és a dir, quan l'habitatge assequible més es necessita.

c) Barcelona s'ha visualitzat internacionalment des del 1992, i ha atret persones d'arreu per a treballar-hi i viure-hi, incloent qualificades i de la indústria digital, i ha estat qualificada ja com la "Silicon Valley del Mediterrani".¹¹

9. Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari (BOE núm. 65, 16 de març 2019).

10. Per això, iniciatives com la de "Catalunya Sud-Regió del Coneixement" són tan necessàries. Vegeu GRAU, F. X., Catalunya Sud: Regió del Coneixement, 2017, URV, disponible a: <http://www.publicacionsurv.cat/catalog/54-coneixement/680-catalunya-sud-regio-del-coneixement> (visitat 18-12-2019).

11. FENOLLOSA, C., Barcelona lo ha conseguido: ya es el lugar de referencia de startups de tecnología en el sur de Europa, *Xataka*, 10 octubre 2018 (<https://www.xataka.com/empresas-y-economia/barcelona-ha-conseguido-lugar-referencia-startups-tecnologia-sur-europa>, visitat 18-12-2019).

d) Barcelona està entre les 10 ciutats més visitades per turistes del món,¹² passant d'1,9 milions de turistes el 1992 als 9 milions el 2016.

e) I no podem oblidar els condicionants geogràfics de la ciutat, voltada de mar, dos rius i muntanya, cosa que determina que la seva població censada estigui al voltant d'1,5 milions des de mitjans dels anys cinquanta del segle passat.¹³

En aquest context, s'han d'imbricar les mesures aprovades per l'Ajuntament de Barcelona que pretenen augmentar l'allotjament disponible, en autoritzar¹⁴ sobreelevacions¹⁵ o promoure la construcció d'allotjaments amb mòduls prefabricats i contenidors marítims, seguint Londres i Amsterdam, ciutats amb importantíssims problemes d'accés a l'habitatge.¹⁶ A més, sembla que no dona re-

12. REDACCIÓN, Barcelona, única ciudad española en el Top10 de las más visitadas del mundo, *Tecnohotel*, 20 març 2018 (<https://www.tecnohotelnews.com/2018/03/barcelona-ciudad-espanola-mas-visitadas-mundo/>, visitat 18-12-2019).

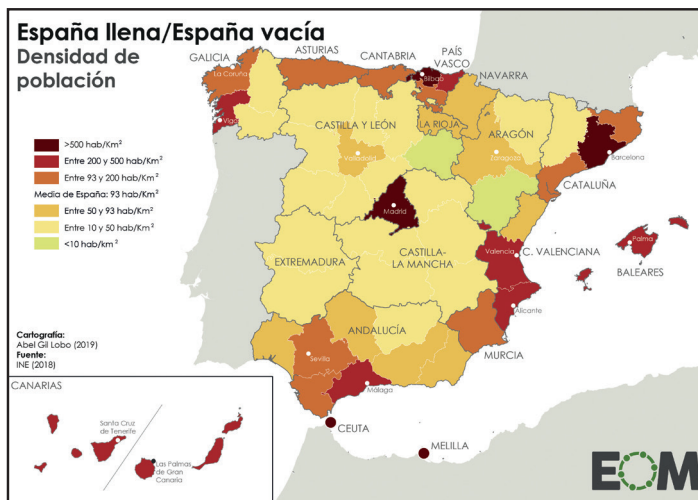
13. <https://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/anuari/cap02/C020101.htm> (visitat 18-12-2019).

14. REDACCIÓN, Con el derecho de vuelo, la construcción en los terrados de Barcelona no cesa, *Catalunyapress*, 14 agost 2017 (<https://www.catalunyapress.es/texto-diario/mostrar/785858/derecho-vuelo-no-cesa-construccion-terrados-barcelona>, visitat 19-12-2019).

15. Vegeu algunes externalitats a JESÚS CAÑIZARES, M., Luces y sombras de la venta de derechos de vuelo en edificios centenarios, *Crónica Global*, 24 octubre 2016 (https://cronicaglobal.elespanol.com/vida/como-sacar-rentabilidad-a-los-derechos-de-vuelo_62428_102.html, visitat 19-12-2019).

16. CASTÁN, P, Així són els pisos prefabricats tipus Ikea que farà Colau, *El Periódico*, 11 juny 2108 (<https://www.elperiodico.cat/ca/barcelona/20180609/aixi-son-pisos-socials-prefabricats-que-fara-barcelona-6868225>, visitat 19-12-2019). Vegeu-los ja a <https://www.ccma.cat/324/acabats-els-primers-pisos-socials-fets-amb-contenidors-de-barcelona/noticia/2971878/> (visitat 19-12-2019).

FIGURA 1. **ESPAÑA BUIDADA**. FONT: INE 2018, CARTOGRAFIA ABEL GIL LOBO, EOM.



sultat no legalitzar formalment els “pisos rusc” o nínxols (com ha succeït a Barcelona o, recentment, a Madrid),¹⁷ ja que existeixen,¹⁸ i es crea un mercat negre d'aquests.

Aquestes dades contrasten amb el fenomen de l'“Espanya buida” (i de la Catalunya buida), que no és exclusiu del nostre país, sinó que està replicada en altres països del nostre entorn, com França, Alemanya i Itàlia. Això ens dona a entendre que moltes d'aquestes megaciutats han crescut, no especialment per mèrits propis, sinó també a costa del territori que l'envolta (migracions internes). Vegeu, en aquest sentit, la figura 1.

17. <https://www.elmundo.es/madrid/2019/12/20/5dfbc0aefdddf282a8b466f.html> (visitat 20-12-2019).

18. CASTÁN, P., Durmiendo en el primer piso colmena clandestino de Barcelona, *El Periódico*, 11 febrer 2019 (<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20190209/durmiendo-primer-piso-colmena-clandestino-barcelona-7294332>, visitat 17-11-2019).

2. METODOLOGIA

L'objectiu d'aquest informe és analitzar les diferents situacions d'habitatge compartit forçós, comparar-les amb les situacions del compartit “voluntari”, i contrastar-ho amb els requisits nacionals i internacionals perquè puguin ser considerats legalment com a habitatges o compleixin amb els estàndards del dret a l'habitatge digne o, al contrari, siguin qualificats de situacions de sensellarisme ocult. Així doncs, aquest treball no se centrarà en fórmules de cooperatives d'habitatge, de *coliving* o de *cohousing* voluntàries, tot i que se'n farà referència per a diferenciar-les de les situacions forçoses.

Amb la finalitat de presentar un treball consistent amb la realitat de la ciutat i ordenat sistemàticament, hem fet:

- un recull de les dades existents relacionades amb aquestes situacions,
- hem analitzat què és i què no és habitatge segons els estàndards internacionals i d'acord amb la Llei catalana 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge,¹⁹
- de manera que podem identificar situacions de “sensellarisme ocult”, és a dir, les persones sense llar que no són sense sostre –*roofless*–; d'aquestes, com que són visibles, cada any es comptabilitzen a la ciutat de Barcelona al voltant de mil,²⁰

19. Disponible a: https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?documentId=473076&action=fitxa (visitat 13-12-2019).

20. Van ser 956 el 2018; vegeu CONGOSTRINA, A., Barcelona contabiliza más de 3.500 sin techo en una noche, *El País*, 18 maig 2018 (https://elpais.com/ccaa/2018/05/17/catalunya/1526579826_543383.html, visitat 19-12-2019).

- per a passar després a distingir-les, no només amb les situacions d'habitatge compartit *a priori* voluntari, sinó també entre elles ja que cadascuna té uns condicionants i es desenvolupen en uns marcs legals diferents: el lloguer d'habitacions i el mercat negre de lloguer, els “allotjaments provisionals” (família o amics, contenidors marítims, hostals i nínxols) i els “pisos pastera” (sobreocupats i “llits calents”). Pot veure's un resum a la taula 6 al final de l'estudi.

- Finalment, aportem algunes solucions de manera apriorística, ja que cadascuna d'elles comportaria un estudi més detallat, tant aquelles que pretenen, en la situació d'*interim*, aportar algunes regles per a millorar la convivència, com aquelles més estructurals i a mitjà i llarg termini per a intentar donar-los una solució i prevenir que n'hi hagi més.

3. LES DADES EXISTENTS SOBRE HABITATGE COMPARTIT FORÇÓS

Les dades existents sobre l'habitatge compartit forçós en les seves diverses variants no són gaire precises. Aquesta característica és pròpia del “sensellarisme ocult”, és a dir, la situació que pateixen persones mal allotjades, d’“habitatge inadequat” o d’“habitatge insegur” en terminologia de la taula ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*), que classifica les diverses situacions de sensellarisme, però que no són perceptibles públicament ni estan comptabilitzades adequadament. Tot això més enllà que, legalment, la sobreocupació d'habitatges sigui una situació considerada com a patològica per la Llei 18/2007 per a la qual es preveuen inspeccions (art. 43.1), declaració de zones de tanteig i retracte i de rehabilitació (43.2), i la imposició de sancions i ex-

propiació de l'usdefruit (43.3). És l'article 4 del Decret 141/2012 el que marca l'estàndard de superfície per persona i l'indicar màxim d'ocupació dels habitatges, i que desenvolupem en aquest context en el punt 5.4.

Algunes de les estadístiques disponibles que hem de tenir en compte per a emmarcar el fenomen són les següents, sense perjudici de dades més concretes analitzades en cada apartat corresponent:

a) **Augment de població a la ciutat de Barcelona.** En conjunt, el 2018 anota un saldo migratori i administratiu positiu de 24.428 persones. El guany quantitativament més importants per franges d'edat són els corresponents a adults joves de 25 a 29 anys (+10.051 persones), a joves de 20 a 24 anys (+7.873 persones) i a adults de 30 a 34 anys (+4.038 persones). Per tant, es reafirma allò a què fèiem referència més a dalt sobre la necessitat d'anar incrementant l'allotjament a Barcelona tot i els condicionants i el perfil jove del que arriben. Del total d'altres per immigració (102.314 persones) un 16,3 % tenen origen a la resta de Catalunya, un 9 % a la resta d'Espanya (es destaca, doncs, el creixement considerable a costa de la resta de Catalunya i de la resta d'Espanya, cosa que denota de nou una manca de política adequada de cohesió territorial). Aquí no estan comptabilitzats els que commuten de la resta de Catalunya cap a Barcelona diàriament; per exemple, només en un radi de 40 km de Barcelona, entren a la ciutat diàriament 120.000 cotxes.²¹ El 74,7 % procedeix de l'estranger (cal tenir en compte el factor de concebre Barcelona com a ciutat atractiva a nivell internacio-

21. REDACCIÓN, Trabajar en Barcelona: ¿cuánto tiempo y dinero nos cuesta (realmente) llegar a la oficina?, *La Vanguardia*, 27 setembre 2017 (<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20170927/431577990750/trabajar-en-barcelona-comparativa-coche-tren-brl.html>, visitat 23-12-2019).

22. La població de Barcelona. *Lectura del Padró Municipal a 01/01/2019. Síntesi de resultats*.

23. Dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat procedents de l'explotació de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

nal). Per municipis, els fluxos més nombrosos amb origen a la resta d'Espanya són els originaris de l'Hospitalet de Llobregat, Madrid, Badalona, Santa Coloma de Gramenet, Sant Cugat del Vallès i Terrassa. De l'estranger, els principals punts d'origen són Veneçuela, Argentina, Colòmbia, Itàlia, Hondures, Perú i França.²²

b) **El preu/m² del lloguer a Barcelona** ha passat de 13,42 euros/m² a 13,75 euros/m² el segon trimestre del 2019 amb la distribució per districtes que es representa a la taula 1:²³

TAULA 1. PREU/M² PER DISTRICTES A LA CIUTAT DE BARCELONA 2018-2019									
Districtes	Nombre de contractes			Preu (lloguer mitjà) Euros/mes			Euros/m²/mes		
	2018	1r.sm. 2019	var (%) 1r.sm. 2019/ 1r.sm. 2018	2018	1r.sm. 2019	var (%) 1r.sm. 2019/ 1r.sm. 2018	2018	1r.sm. 2019	var (%) 1r.sm. 2019/ 1r.sm. 2018
Ciutat Vella	4.607	2.292	-3	914	942	4,7	14,5	14,7	2,3
Eixample	11.513	5.221	-9	1.038	1.067	5,8	13,7	14,1	5,3
Sants-Montjuïc	5.769	2.601	-10	804	833	6,0	13,0	13,4	4,8
Les Corts	2.357	1.091	2	1.090	1.121	4,7	14,5	14,6	0,8
Sarrià - Sant Gervasi	5.305	2.548	-1	1.269	1.282	4,0	15,4	15,4	1,8
Gràcia	5.221	2.465	-6	905	939	5,6	14,0	14,5	4,7
Horta-Guinardó	4.511	2.218	-4	746	781	6,2	11,9	12,4	5,9
Nou Barris	3.444	1.656	-6	675	700	5,7	11,2	11,5	4,4
Sant Andreu	3.285	1.527	-6	763	788	5,6	11,7	12,1	4,7
Sant Martí	5.969	2.913	-3	885	928	5,5	13,2	13,6	4,2
Barcelona	53.524	25.299	-5,1	930	956	5,4	13,42	13,75	4,2

Font: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat.

L'esforç teòric mitjà d'accés al lloguer en % sobre la renda familiar disponible a Barcelona ha passat de ser el 17,4 % el 2004 (en ple boom immobiliari) al 19,5 % el 2017 (amb una baixa sostinguda des del 2010 fins al 2015 i pujant des de llavors). En aquest sentit, s'han de fer tres consideracions:

1. El 36 % dels lloguers a Espanya segueix sent en negre, per tant, no declarats, cosa que sovint implica, més enllà del frau fiscal, desprotecció per als llogaters mitjançant incompliments de normatives civils (mínims de durada, renda referenciada) i administratives (cèdules d'habitabilitat, condicions energètiques, sobreocupació, infrahabitatge, etc.).

2. Segons Eurostat, destinar més del 40 % de la renda familiar al pagament de l'habitatge i les despeses relacionades situa les famílies en una situació de sobreendeutament. En aquest sentit, el sobreendeutament de les llars espanyoles,²⁴ és a dir, el nombre de llars que destinaven més del 40 % dels ingressos al pagament de l'habitatge, se situava el 2017 en el 9,8 %, és a dir, per sota de la mitjana de la UE (10,4 %) i de països com Dinamarca (15,7 %), Alemanya (14,7 %), el Regne Unit (12,4 %) o Luxemburg (10 %).

3. Però, l'Observatori Metropolità de Barcelona dona un percentatge d'esforç familiar més alt; vegeu-ho en l'apartat 5.2.4 B).

c) **Habitatges buits.** El 2011, en plena crisi, l'INE va publicar el cens i va assegurar que a Espanya existien 3,5 milions d'habitatges buits, cosa que va resultar impactant²⁵ en un context d'augment

24. <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=en> (visitat 19-12-2019).

25. https://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_inicio.htm (visitat 19-12-2019).

dels desnonaments. Però aquesta xifra s'ha anat revelant inexacta i substancialment menor a mesura que es van fent més estudis. Les causes de mantenir habitatges buits poden ser diverses: o bé no estan ocupats perquè no estan en condicions de ser ocupats, o bé perquè estan “okupats”, o bé perquè estan llogats “en negre” i, per tant, no consten enlloc, o bé perquè són de l'Administració pública i no els posa en ús. A més a més, cal afegir que d'aquells suposats 3,4 milions només un 30 % estan en ciutats de més de 100.000 habitants, i la resta queda a l'“Espanya buidada”.²⁶ Un bon exemple d'aquesta correcció quantitativa és que, a la ciutat de Barcelona, el cens de l'INE 2011 va determinar que hi havia 88.259 habitatges buits.²⁷ Doncs bé, el mateix Ajuntament ha anat realitzant estudis, que han revelat que el 2015 hi havia només 31.202 habitatges buits, xifra que va ser rebaixada el 2018 fins als 13.000 i que el març del 2019²⁸ va acabar sent de 10.052, en una ciutat amb un total de 811.521 habitatges.

d) Absència de dades oficials sobre la sobreocupació d'habitatges i d'altres dades relatives a la taula ETHOS, com clarament es desprèn de la taula 2.

Una estimació la fa l'Ajuntament de Barcelona i es reproduïx a la taula 3.

26. Vegeu CANO, L., Las viviendas vacías apenas están en las ciudades con problemas de alquiler, *ABC*, 21 setembre 2018 (https://www.abc.es/economia/abci-viviendas-vacias-apenas-estan-ciudades-problemas-alquiler-201809210219_noticia.html, visitat 19-12-2019).

27. <http://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e244/viviendas/p06/l0/&file=10mun00.px&L=0> (visitat 19-12-2019).

28. BERMEJO, M., *10.000 habitatges buits a Barcelona*, Betevé, 22 març 2019 (<https://beteve.cat/economia/10000-habitatges-buits-barcelona/>, visitat 19-12-2019).

TAULA 2. EL SENSELLARISME A BARCELONA.

EVOLUCIÓ I Joves en situació de senseellarisme. Diagnosi 2019

	Categories operatives	Nombre de persones				
		novembre 2011	març 2013	març 2015	maig 2017	maig 2019
Sense sostre	1. Viure en un espai públic o a la intempèrie	726	870	693	962	1.027
	2. Pernoctar en un alberg i/o forçat a passar la resta de dia en un espai públic	197	259	252	265	259
Sense habitatge	3. Viure en albergs o centres per a persones sense llar. Allotjaments temporals	320	333	511	586	578
	4. Viure en refugis per a dones	nd	4	4	nd	nd
	5. Viure en allotjaments temporals reservats a immigrants i als demandants d'asil	nd	nd	nd	nd	nd
	6. Viure en una institució residencial o d'internament amb la perspectiva de ser acomiadat/ada en un termini definit sense un habitatge d'acollida disponible	nd	nd	nd	nd	nd
	7. Viure en un allotjament amb recolzament sostingut per a persones sense llar	342	356	481	717	760
Habitatge insegur	8. Viure en un habitatge amb règim de tinença insegur. Sense pagar lloguer*	399	499	424	438	562
	9. Viure sota amenaça de desnonament	nd	nd	nd	nd	nd
	10. Viure sota l'amenaça de violència per part de la família o parella	nd	nd	nd	nd	nd
Habitatge inadequat	11. Viure en estructures temporals o no convencionals	695	595	434	415	498
	12. Viure en un habitatge no apropiat segons la legislació	nd	nd	nd	nd	nd
	13. Viure en un habitatge massificat	nd	nd	nd	nd	nd
TOTAL		2.679	2.916	2.799	3.383	3.684

Font: XAPSLL i Ajuntament de Barcelona.

TAULA 3. ESTIMACIÓ DELS CASOS D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL A BARCELONA SEGONS CATEGORI-
ES ETHOS, 2014. PLA DE LLUITA CONTRA EL SENSELLARISME DE BARCELONA 2016-2020.

	Categoria operativa	Nombre de casos	Font
Sense sostre	1. Viure en un espai públic o a la intempèrie	1.542	Departament d'Intervenció Social a l'Espai Públic de l'Ajuntament de Barcelona. Dada referent al nombre de persones detectades al llarg de l'any pels equips de carrer.
	2. Pernoctar en un alberg i/o forçat a passar la resta de dia en un espai públic	1.599	Departament d'Intervenció Social a l'Espai Públic de l'Ajuntament de Barcelona. Dada referent al nombre de persones ateses als centres de primera acollida (CPA) al llarg de l'any 2014.
Sense habitatge	3. Viure en albergs o centres per a persones sense llar. Allotjaments temporals	1.614	Departament d'Atenció a Persones Vulnerables de l'Ajuntament de Barcelona. Dada referent al nombre de persones acollides en centres residencials al llarg de l'any.
	4. Viure en refugis per a dones	233	Departament de Feminismes i LGTBI de l'Ajuntament de Barcelona. Dada referent al nombre de dones ateses a recursos d'acolliment d'urgència (144), al nombre de dones ateses en els recursos d'acolliment d'urgència per tràfic d'éssers humans amb fins d'explotació sexual (25) i al nombre de dones acollides en pensions ateses al SARA (Servei d'Atenció, Recuperació i Acollida) per violència masclista o de gènere ateses en pensions (64).
	5. Viure en allotjaments temporals reservats a immigrants i als demandants d'asil	424	Departament d'Acció Comunitària de l'Ajuntament de Barcelona. Dada referent al nombre de persones usuàries de l'Oficina del Pla d'Assentaments Irregulars (OPAI) derivades a recursos residencials (232) i al nombre de persones allotjades en pensions i pensions socials (192).
	6. Viure en una institució residencial o d'internament amb la perspectiva de ser acomiadat/ada en un termini definit sense un habitatge d'acollida disponible	nd	
	7. Viure en un allotjament amb recolzament sostingut per a persones sense llar	401	Departament d'Atenció a Persones Vulnerables de l'Ajuntament de Barcelona. Dada referent al nombre de persones ateses en habitatges d'inclusió municipals del Programa Sense Sostre (inclosos els 10 del programa Primer la Llar, <i>Housing first</i>) (333). I Departament d'Acció Comunitària de l'Ajuntament de Barcelona. Dada referent al nombre de persones allotjades en pisos d'inclusió de l'Oficina del Pla d'Assentaments Irregulars (OPAI) (68).

TAULA 3. ESTIMACIÓ DELS CASOS D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL A BARCELONA SEGONS CATEGORIES ETHOS, 2014. PLA DE LLUITA CONTRA EL SENSELLARISME DE BARCELONA 2016-2020. (continuació)

	Categoria operativa	Nombre de casos	Font
Habitatge insegur	8. Viure en un habitatge amb règim de tinença insegur. Sense pagar lloguer*	3.266	Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Dada referent al nombre de casos/unitats de convivència en habitacions rellogades (2.279) i al nombre de casos/unitats de convivència en altres supòsits (987).
	9. Viure sota amenaça de desnonament	1.958	Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Dada referent al nombre d'expedients d'emergència per ordre de desnonament (311) i al nombre d'ajuts d'especial urgència per a pagaments pendents en l'habitatge (1.647).
	10. Viure sota l'amenaça de violència per part de la família o parella	1.169	Departament de Feminismes i LGTBI. Dada referent al nombre de dones ateses per violència masclista al SARA (Servei d'Atenció, Recuperació i Acollida) no acollides en places residencials.
Habitatge inadequat	11. Viure en estructures temporals o no convencionals	247	Departament d'Intervenció Social a l'Espai Públic de l'Ajuntament de Barcelona. Dada referent al nombre d'unitats familiars usuàries del Servei d'Inserció Social per a Famílies del col·lectiu ROM (82).* Oficina del Pla d'Assentaments Irregulars. Dada referent al nombre d'unitats familiars ocupants d'assentaments irregulars (165).
	12. Viure en un habitatge no apropiat segons la legislació	369	Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Dada referent al nombre de casos/unitats de convivència en habitatges no habitables, no accessibles, amb ràtio inadequada o habitatges en ruïna.
	13. Viure en un habitatge massificat	82	Consorci de l'Habitatge de Barcelona. Dada referent al nombre de casos/unitats de convivència.
	TOTAL	12.904	

Font: Ajuntament de Barcelona.

En concret, sobre “Habitatge insegur” i “Habitatge inadequat”, l'enquesta sobre integració i necessitats socials de la Fundació Foessa de 2018 xifra en un 27,9 % la població que pateix la manca d'accés a un habitatge a Catalunya. A la Diòcesi de Barcelona, aquest número arriba fins al 36,3 %.

Aquesta situació s'agreuja en el cas dels estrangers no comunitaris, que afecta un 71,8 %; els aturats, fins al 69,2 %, i les famílies amb menors, fins al 44,2 %. La realitat que més els preocupa actualment és la del sotsarrendament d'habitacions.

Són realitats ocultes perquè aquesta forma d'accedir a l'habitatge no es recull en cap registre, no se sol formalitzar en cap document, no tenen cap garantia jurídica que els empari, no poden demanar ajuts per al pagament del lloguer ni per accedir a la Mesa d'Emergència quan els fan fora del seu allotjament. A tot això s'ha d'afegir el fet de la dificultat d'empadronar-se en aquests habitatges.

Els testimonis expliquen la dificultat de convidaure en aquests espais. Les dades que tenen sobre habitatge insegur/inadequat, ETHOS III i IV (tot i que algunes d'aquestes situacions es poden incloure en situacions de sense habitatge, ETHOS II) son les següents:

- Sotsarrendament d'habitacions (relloguer) o pensions: 3.072 llars (4.145 persones).
- Persones allotjades en habitatges gestionats per altres entitats socials: 949 llars (1.197 persones).
- Persones acollides en habitatges de familiars, coneguts, amics...: 946 llars (1.327 persones).
- Ocupacions d'habitatges sense títol habilitant: 190 llars (330 persones).

Sobre les causes de la sobreocupació i les vies per a detectar-ho hi entrarem en el punt 5.4 *infra*. Si bé la taula 4 reflecteix que sí que es coneix el nombre de persones censades en cada domicili,

el que sorprèn és que no es compari aquesta dada amb els metres quadrats de cada habitatge, cosa que mostraria clarament si un habitatge està realment sobreocupat. En qualsevol cas, de la taula 4 s'observa que és a Ciutat Vella on es concentra un major nombre de domicilis amb més persones censades, sis o més, cosa que no vol dir necessàriament que hi visquin.

TAULA 4. DISTRIBUCIÓ PERCENTUAL DELS DOMICILIS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES. PER DISTRICTES L'ANY 2019. FONT. DEPARTAMENT D'ESTADÍSTICA I DIFUSIÓ DE DADES. AJUNTAMENT DE BARCELONA.

Districtes	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers	7 pers	8 pers	9 pers
Ciutat Vella	38,0 %	27,6 %	14,4 %	9,3 %	4,6 %	2,4 %	1,4 %	0,8 %	1,5 %
Eixample	33,6 %	29,1 %	17,5 %	12,8 %	4,1 %	1,4 %	0,7 %	0,4 %	0,4 %
Sants-Montjuïc	31,3 %	29,4 %	18,6 %	12,7 %	4,1 %	1,8 %	0,9 %	0,5 %	0,7 %
Les Corts	29,5 %	29,5 %	18,8 %	14,8 %	4,8 %	1,5 %	0,6 %	0,2 %	0,4 %
Sarrià-S. Gervasi	30,0 %	25,7 %	16,8 %	15,9 %	7,4 %	2,3 %	0,9 %	0,5 %	0,6 %
Gràcia	34,9 %	29,0 %	17,9 %	12,4 %	3,6 %	1,1 %	0,5 %	0,2 %	0,3 %
Horta-Guinardó	29,6 %	30,3 %	19,5 %	14,1 %	3,8 %	1,4 %	0,6 %	0,3 %	0,4 %
Nou Barris	28,5 %	30,0 %	19,0 %	13,9 %	4,6 %	2,1 %	1,0 %	0,5 %	0,6 %
Sant Andreu	27,7 %	30,1 %	20,2 %	14,9 %	4,1 %	1,4 %	0,7 %	0,3 %	0,5 %
Sant Martí	28,5 %	29,4 %	19,8 %	15,0 %	4,1 %	1,6 %	0,7 %	0,3 %	0,5 %

Font: Ajuntament de Barcelona. Padró Municipal d'Habitants dels anys 1991 i 1996. Instituto Nacional de Estadística. Cens de Població i Habitatges 2001. Ajuntament de Barcelona. Lectures del Padró Municipal d'Habitants el 30 de juny de l'any 2006 al 2015 i 1 gener del 2016 al 2019.

4. EL DRET A L'HABITATGE EN UN CONTEXT D'HABITATGE COMPARTIT. LES SITUACIONS DE SENSELLARISME

4.1. La regulació del dret a l'habitatge en l'àmbit nacional i internacional

4.1.1. El dret a l'habitatge en els textos internacionals

L'article 25 de la Declaració Universal dels Drets Humans de 1948²⁹ va ser el primer conveni internacional a afirmar que l'habitatge forma part del dret a un nivell de vida adequat. Una aproximació similar va adoptar posteriorment l'article 11.1 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals de 1966 (en endavant, PIDESC)³⁰. A més, altres convenis o tractats internacionals reconeixen de manera expressa el dret a l'habitatge en benefici de determinats grups o col·lectius, per exemple els següents:

a) La Convenció sobre l'Estatut dels Refugiats de 1951³¹, que busca protegir aquelles persones que es troben fora del país de la seva nacionalitat i que no puguin o no vulguin, a causa de fundats te-

29. Disponible a: <http://www.un.org/en/documents/udhr/index.shtml> (visitat 13-12-2019).

30. Adoptat i obert a la signatura, ratificació i adhesió per l'Assemblea General en la seva resolució 2200 A (XXI), de 16 de desembre de 1966. Entrada en vigor: 3 de gener de 1976, de conformitat amb l'article 27. Ratificat per Espanya per l'Instrument de 27 d'abril de 1977 (BOE núm. 103, 30 abril 1977, p. 9343). A nivell espanyol, es pot destacar el Dictamen del Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals de l'ONU (que monitoritza la implementació del PIDESC per als estats contractants) en el cas *M.B.D. and others v. Spain* (comunicació núm. 5/2015, 21-7-2017), que va proposar a Espanya un seguit de recomanacions a tenir compte tant en els processos judicials de desnonament iniciats contra llogaters com, en general, en els desnonaments que afectin persones sense recursos. També es pot destacar el Dictamen d'aquest Comitè 11-10-2019 (comunicació núm. 37/2018), que va considerar que el desnonament d'una família i dels seus fills sense un examen previ de la proporcionalitat d'aquesta mesura per part de les autoritats constituïa una violació del seu dret a un habitatge adequat. En aquest cas, la unitat familiar ocupava un habitatge sense títol legal que els habilités a posseir-lo.

31. BOE núm. 252, 21 octubre 1978, p. 24310.

mors de ser perseguides per motius de raça, religió, nacionalitat, pertinença a determinat grup social o opinions polítiques, acollir-se a la protecció de dit país (art. 1.2). Els estats contractants tenen l'obligació de concedir a les persones refugiades que es troben legalment en els seus territoris el tracte més favorable possible i, en qualsevol cas, no menys favorable que el concedit generalment en les mateixes circumstàncies a les persones estrangeres (art. 21); al mateix temps que tenen el dret a escollir el lloc de residència en aquest territori i a viatjar-hi lliurement (art. 26).

Els principals problemes per al col·lectiu refugiat en l'àmbit de l'habitatge són els següents:³² 1) l'escassetat d'habitatges socials; 2) la discriminació per la comunitat receptora, en particular per part dels propietaris, i 3) els esquemes d'assignació d'habitatges, incloent la falta d'elecció, la dispersió i el fet d'estar lluny d'altres instal·lacions (educació, atenció sanitària, etc.). L'habitatge, doncs, té una importància cabdal en la integració del col·lectiu refugiat³³ ja que incideix en la seva inclusió social, salut i oportunitats d'ocupació.

Les Nacions Unides³⁴ recomanaven dues mesures concretes respecte de la provisió d'habitatge a aquest col·lectiu: a) oferir-los suport perquè puguin trobar un habitatge assequible i adequat, per tal d'evitar, així, que puguin caure en una situació de sensellarisme; b) adoptar mesures per a conscienciar i informar adequadament les persones propietàries d'habitatge i les autoritats públiques so-

32. D'acord amb ECRE TASK FORCE ON INTEGRATION, *Good Practice Guide on the Integration of Refugees in the European Union*, European Council on Refugees and Exiles, setembre 1999, pp. 11 i ss.

33. D'acord amb UN Refugee Agency, *A new beginning. Refugee Integration in Europe*, setembre 2013, pp. 66 i ss., que proveeix informació sobre la política envers el refugiats d'alguns estats membres de la Unió Europea. Disponible a: <https://www.unhcr.org/52403d389.pdf> (visitat 13-12-2019).

34. *Ibidem*, p. 126.

bre la realitat dels refugiats per tal d'evitar, així, conductes discriminatòries.

Pel que fa a la situació al nostre país, Espanya³⁵ va ocupar el sisè lloc entre els països de la UE que més sol·licitants va atendre el 2017 (31.120) sobre la base de la Llei 12/2009, de 30 d'octubre, reguladora del dret d'asil i de la protecció subsidiària.³⁶ Tot i que Espanya va atorgar l'estatut de refugiat a 595 persones el 2017 (la xifra més gran des de 1994), el percentatge de les persones que van rebre algun tipus de protecció internacional el 2017 va caure gairebé a la meitat respecte del 2016, en passar del 67 % al 35 %, un percentatge clarament per sota de la mitjana europea (45 %).

La Comissió Espanyola d'Ajuda al Refugiat³⁷ proposa, d'una banda, adaptar les mesures d'accés a l'habitatge a les característiques específiques de cada família i, de l'altra, millorar la coordinació entre les administracions local, autonòmica i estatal per a facilitar l'accés d'aquestes persones a habitatges de protecció pública. En aquest sentit, l'article 13 de la Llei Orgànica 4/2000, d'11 de gener, sobre drets i llibertats dels estrangers a Espanya i la seva integració social,³⁸ estableix que el col·lectiu estranger pot accedir al sistema públic de subsidis d'habitatge en les mateixes condicions que l'espanyol.

b) La Convenció Internacional sobre l'Eliminació de totes les Formes de Discriminació Racial de 21 de desembre de 1965.³⁹ El seu ar-

35. COMISIÓN ESPAÑOLA DE AYUDA AL REFUGIADO, *Informe 2018: Las personas refugiadas en España y Europa*, 2018, pp. 73 i ss. Disponible a: <https://www.cear.es/wp-content/uploads/2018/06/Informe-CEAR-2018.pdf> (visitat 13-12-2019).

36. BOE núm. 263, 31 octubre 2009, p. 90860.

37. COMISIÓN ESPAÑOLA DE AYUDA AL REFUGIADO, cit., p. 138.

38. BOE núm. 10, 12 gener 2000, p. 1139.

39. Al qual es va adherir Espanya per l'Instrument de 23 d'abril 1969 (BOE núm. 118, 17 maig 1969, p. 7462).

ticle 5.e.iii) preveu l'habitatge com un àmbit en el qual cada Estat contractant es compromet a prohibir i a eliminar la discriminació racial en totes les seves formes i a garantir el dret de tota persona a la igualtat davant de la llei, sense distinció de raça, color i origen nacional o ètnic. En el mateix sentit, la Convenció sobre l'eliminació de totes les formes de discriminació contra la dona de 18 de desembre de 1979⁴⁰ estableix que els estats part han d'adoptar les mesures necessàries tant per a evitar la discriminació contra la dona en el món rural, incloent el dret a gaudir de condicions de vida adequades, particularment en l'esfera de l'habitatge (art. 14.2.h), com per a promoure la igualtat de drets per a signar contractes i administrar béns, com el bé immoble que té la condició de domicili familiar (art. 15.2). El Govern espanyol ha reconegut els drets de les dones envers l'habitatge a través de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes,⁴¹ que reconeix la igualtat en l'accés a l'habitatge i l'accés de les dones en situació de necessitat o en risc d'exclusió (art. 31).

c) La Convenció sobre els Drets de l'Infant de 20 de novembre de 1989.⁴² Els estats part han de proporcionar assistència material i programes de suport als infants, principalment pel que fa a la nutrició, el vestit i l'habitatge (art. 27.3). L'habitatge, doncs, forma part del dret a un nivell de vida adequat (art. 27.1). A nivell intern es pot destacar la interlocutòria del Jutjat de Primera Instància núm. 39 de Madrid de 6-3-2013,⁴³ que va suspendre el llançament d'una arrendatària amb tres fills menors de edat al seu càrrec so-

40. Ratificat per Espanya per l'Instrument de 16 de desembre 1983 (BOE 21 núm. 69, març 1984, p. 7715).

41. BOE 23 març 2007, núm. 71, p. 12611.

42. Ratificat per Espanya per l'Instrument de 30 de novembre 1990 (BOE núm. 313, 31 desembre 1990, p. 38897).

43. AC 2013\726.

bre la base tant de l'esmentat Conveni com del vincle existent entre el dret a l'habitatge i el principi de dignitat de la persona (art. 10.1 de la Constitució espanyola, en endavant, CE)⁴⁴ i d'altres drets constitucionals, com la intimitat personal i familiar (art. 18 CE), la llibertat de residència (art. 19 CE), el dret a l'educació (art. 27 CE) o el dret a la salut (art. 45 CE).

d) La Convenció Internacional sobre la Protecció dels Drets de Treballadors Migrants i dels seus Familiars de 18 de desembre de 1990,⁴⁵ no ratificada per Espanya. L'article 43.1.d) d'aquesta Convenció preveu que els treballadors i treballadores migrants gaudiran d'igualtat de tracte respecte dels nacionals de l'Estat de destinació en relació amb l'accés a l'habitatge, incloent els plans socials d'habitatge i la protecció contra l'explotació en els arrendaments.

e) La Convenció sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat de 13 de desembre de 2006.⁴⁶ Els estats part es comprometen a adoptar les mesures necessàries per a assegurar l'accés de les persones amb discapacitat, en igualtat de condicions que les altres persones, als edificis, les vies públiques, el transport i altres instal·lacions exteriors i interiors, com escoles, habitatges, instal·lacions mèdiques i llocs de treball (art. 9.1.a). A més, l'habitatge es considera un element necessari per a gaudir d'un nivell de vida adequat (art. 28.1). En el mateix sentit, el Comitè de Drets Econòmics, Socials i Culturals va reafirmar en l'Observació general núm. 5 (1994)⁴⁷ que el dret a un habitatge adequat inclou l'accessibilitat per a les persones amb

44. Constitució espanyola, 1978 (BOE núm. 311, 29 de desembre 1978).

45. Disponible a: <https://www.ohchr.org/sp/professionalinterest/pages/cmw.aspx> (visitat 13-12-2019).

46. Ratificat per Espanya per l'Instrument de 23 de novembre 2007 (BOE núm. 96, 21 abril 2008, p. 20648).

47. Disponible a: <http://www.derechos.org/nizkor/ley/doc/obgen1.html> (visitat 13-12-2019).

discapacitat. Cal tenir present que, en el pitjor dels casos, la prevalença d'habitatges inadequats i la manca d'habitatges accessibles i assequibles són factors que porten les persones amb discapacitat a tenir un major risc de caure en el sensellarisme.⁴⁸ De fet, un Informe del Comitè Espanyol de Representants de Persones amb Discapacitat (CIRME)⁴⁹ denuncia el suspens en l'accessibilitat dels habitatges d'acord amb l'estudi "La accesibilidad en las viviendas de España" (2018), elaborat per la Fundació Mutua de Propietaris en col·laboració amb la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili (al qual farem referència en l'apartat 3.2) i recomana l'adopció de diverses mesures com, per exemple, que els ajuntaments puguin destinar una part del seu superàvit pressupostari a millorar l'accessibilitat universal als pobles i les ciutats i que es porti a terme una avaluació de les mesures d'accessibilitat previstes al Pla d'Habitatge Estatal 2018-2021. Per la seva part,⁵⁰ l'informe de la relatora especial de Nacions Unides sobre un habitatge adequat, Leilani Farha, fa una sèrie de recomanacions sobre el reconeixement i protecció dels drets de les persones amb discapacitat envers l'habitatge.

Finalment, és rellevant que la Sentència de Tribunal Suprem (en endavant, TS) 10-10-2013⁵¹ s'empari en aquest Conveni, en l'article 49 CE i en les lleis nacionals que protegeixen les persones amb dis-

48. HOUSING RIGHTS WATCH, *Homelessness and disabilities: the impact of recent Human Rights developments in Policy and Practice*, 2018. Disponible a: <https://www.housingrightswatch.org/content/homelessness-and-disabilities-impact-recent-human-rights-developments-policy-and-practice%E2%80%8B> (visitat 13-12-2019).

49. COMITÈ ESPANYOL DE REPRESENTANTS DE PERSONES AMB DISCAPACITAT, *De-rechos humanos y discapacidad*, Informe España 2018, Ediciones Cinca, 2019, pp. 121 i següents. Disponible a: https://www.cermi.es/sites/default/files/docs/colecciones/Informe%202018_12062019.pdf (visitat 13-12-2019).

50. Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y del derecho de no discriminación en este contexto, 13 de juliol de 2017, A/72/128, disponible a: https://ap.ohchr.org/documents/dpage_s.aspx?si=A/72/128 (visitat 13-12-2019).

51. ECLI:ES:TS:2013:5301.

capacitat⁵² per a obtenir un principi general de dret: la protecció del discapacitat; en el cas concret, s'utilitza per aplicar l'abús del dret –art. 7.1 del Codi civil– un acord adoptat en la junta de propietaris que denegava obres d'accessibilitat.

4.1.2. El contingut del dret a l'habitatge

Pel que fa al contingut del dret a l'habitatge, el Comitè de les Nacions Unides sobre Drets Econòmics, Socials i Culturals (Comitè DESC) va publicar l'Observació general 4a. sobre el dret a un habitatge adequat el 1991,⁵³ de manera que aquest dret implica el dret a viure en seguretat, pau i dignitat, i queda integrat per una pluralitat d'elements, com la seguretat jurídica de la tinença (cosa que es tradueix en la protecció legal contra el desnonament forçós, en aquest sentit, el Comentari general 8è sobre els desallotjaments forçosos de 1997⁵⁴ estableix que la protecció contra els desallotjaments forçosos i la destrucció o demolició arbitràries de l'habitatge és una llibertat inclosa en l'esmentat dret), la disponibilitat en l'habitatge de serveis, materials, facilitats i infraestructures mínimes, les despeses o costos de l'habitatge, l'habitabilitat, l'accessibilitat, la ubicació i l'adequació cultural, que s'analitzen amb més profunditat en l'apartat 2.2.

52. Aquestes normes són la Llei 15/1995, de 30 de maig, sobre límits del domini sobre immobles per eliminar barreres arquitectòniques a les persones amb discapacitat (BOE núm. 129, 31 maig 1995, p. 15801) i el Reial Decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, que aprova el text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social (BOE núm. 289, 3 desembre 2013, p. 95635).

53. Disponible a: <https://www.escr-net.org/es/recursos/observacion-general-no-4-derecho-una-vivienda-adeuada-parrafo-1-del-articulo-11-del-pacto> (visitat 13-12-2019).

54. Disponible a: <https://www.refworld.org.es/pdfid/5d7fbd4ba.pdf> (visitat 13-12-2019).

Per la seva banda, l'oficina de l'Alt Comissionat per als Drets Humans de les Nacions Unides va publicar un fullet informatiu (número 21 / rev. 1) sobre el dret a un habitatge adequat l'any 2010,⁵⁵ i va posar en relleu que aquest dret no imposa als estats part l'obligació de construir habitatges per a tota la població, de manera que les persones sense habitatge no poden exigir un habitatge a l'Estat, sinó l'aplicació de les mesures necessàries per a prevenir la manca d'habitatge, prohibir els desallotjaments forçosos i la discriminació, potenciar l'enfocament en les persones més vulnerables i els grups marginats i garantir la seguretat de la tinença. Amb tot, sí que és un objectiu programàtic a assolir a llarg termini. Per tant, els estats part han de reconèixer, promoure, protegir i garantir el dret de tota persona a un nivell de vida adequat, inclòs l'habitatge, a través de les polítiques i la legislació necessàries amb el màxim de recursos disponibles.⁵⁶

4.1.3. El dret a l'habitatge a nivell europeu

La Unió Europea (en endavant, UE) no té competència en matèria d'habitatge: no es troba recollida ni en els tractats constitutius ni en la legislació promulgada per les institucions europees, si bé la UE s'ha adherit al Conveni Europeu de Drets Humans (art. 6.2 del Tractat de la Unió Europea, en endavant, TUE)⁵⁷ i compta amb algunes normes que es refereixen directament o indirectament al dret a l'habitatge, que s'analitzen a continuació.

55. Disponible a: http://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing.en.pdf (visitat 13-12-2019).

56. KENNA, P., *Housing Law, Rights and Policy*, Clarius Press, 2011, pp. 517 i ss.

57. BOE núm. 286, 27 novembre 2009.

A) La Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea

La Carta de Drets Fonamentals de la Unió Europea⁵⁸ (en endavant, CDFUE) es va promulgar per a contribuir a la preservació i al desenvolupament dels valors sobre els quals es va fonamentar la fundació de la UE (dignitat humana, llibertat, igualtat i solidaritat), i actualment té el mateix valor legal que els tractats constitutius (art. 6.(1) TUE). Tot i ser considerat dret primari de la UE, la Carta no conté cap disposició relacionada directament amb el dret a l'habitatge. Només reconeix la protecció de la seguretat social i de l'ajut social en l'article 34. El seu apartat 3r preveu el següent:

Per tal de combatre l'exclusió social i la pobresa, la Unió reconeix i respecta el dret a un ajut social i a un ajut d'habitatge que garanteixin una existència digna a tots els qui no disposin de recursos suficients, segons les modalitats establertes pel Dret comunitari i les legislacions i pràctiques nacionals.

Es pot concloure de la redacció de l'article 34.3 CDFUE que la UE no tenia la intenció d'anar més enllà del que actualment està regulat en l'àmbit de la seguretat social i l'assistència social,⁵⁹ tot i que la UE té la possibilitat d'aprovar accions en aquest àmbit segons l'article 153.1.j) del Tractat sobre el Funcionament de la Unió Europea (TFUE).⁶⁰ De fet, l'article 34.3 CDFUE està redactat com un principi i no com un dret, cosa que implica que no dona dret a poder re-

58. Disponible a: <http://www.europarl.europa.eu/spain/barcelona/resource/static/files/Publicacions/cartadretsfonamentals.pdf> (visitat 13-12-2019).

59. Vegeu WHITE, R., "Art. 34 – Social Security and Social Assistance", a Steve Peers, Tamara Hervey, Jeff Kenner and Angela Ward (eds.), *The EU Charter of Fundamental Rights. A commentary*, Hart Publishing, 2014, p. 937.

60. OJ C 326, 26.10.2012, pp. 47-390. Aquest article preveu que "per a assolir els objectius de l'article 151, la Unió dona suport a l'acció dels estats membres i la complementa en els àmbits següents: la lluita contra l'exclusió social".

clamar una acció positiva per part de les institucions de la UE o les autoritats dels estats membres.⁶¹ El dret a l'assistència social i a l'habitatge, almenys, sí que s'ha de tenir en compte a l'hora d'interpretar la legislació de la UE com va fer el Tribunal de Justícia de la Unió Europea (en endavant, TJUE) en el cas *Kamberaj* (2012).⁶²

Finalment, es pot destacar que la CDFUE reconeix el dret a la vida privada i familiar (art. 7), que inclou dins del seu contingut el dret a un "allotjament" ("*right to accommodation*") gràcies a la Sentència TJUE 10-9-2014,⁶³ tot i que la seva aplicació depèn de l'existència d'una relació jurídica regida pel dret comunitari, per exemple, una relació de consum com va tenir lloc en el cas objecte de litigi.

B) La Carta Social Europea

L'article 31 de la Carta Social Europea de 1961 (revisada l'any 1996)⁶⁴ preveu que per a garantir l'exercici efectiu del dret a l'habitatge, les parts es comprometen a adoptar mesures destinades a: "1. Afavorir l'accés a l'habitatge d'un nivell suficient; 2. prevenir i pal·liar la situació de manca de llar amb vista a eliminar progressivament aquesta situació; 3. fer assequible el preu dels habitatges a les persones que no disposen de recursos suficients."

61. CHEREDNYCHENKO, O., "Fundamental Rights, European Private Law, and Financial Services", a Hans Micklitz (ed.), *Constitutionalization of European Private Law*: XXII/2, 2014, p. 183.

62. Cas C 571/10, *Servet Kamberaj v Istituto per l'Edilizia sociale della Provincia autonoma di Bolzano* (IPES), *Giunta della Provincia autonoma di Bolzano, Provincia autonoma di Bolzano*, para. 92. ECLI:EU:C:2012:233.

63. Cas Monika Kusionová contra SMART Capital a. s., apartat 65.

64. Disponible a: <https://rm.coe.int/168047e013> (visitat 13-12-2019).

Com a resultat, els estats part haurien de prendre diverses mesures per tal de fer efectiu o més tangible el dret a l'habitatge. El Comitè Europeu dels Drets Socials (CEDS), l'òrgan del Consell d'Europa encarregat de controlar la implementació de la CSE pels estats part, ha mantingut que el dret a l'habitatge inclou els deures següents:

a) Promoure l'accés a un habitatge adequat. Així, unes condicions de vida adequades inclouen un habitatge segur des d'un punt de vista sanitari, un habitatge no gaire ocupat i una seguretat en la tinença (protecció contra el desnonament forçós). També es tenen en consideració la seguretat de l'estructura, l'adequació cultural i la ubicació.

b) Prevenir i reduir les persones sense llar, amb vistes a la seva eliminació gradual, cosa que significa que els estats part han d'adoptar els mitjans legals, financers i operatius necessaris per a garantir un progrés constant cap a la consecució d'aquest objectiu, mantenir estadístiques significatives sobre les necessitats, els recursos i els resultats i oferir un habitatge a les persones sense llar com una solució d'emergència.

c) Procurar que el preu de l'habitatge sigui accessible per a aquells que no tenen recursos suficients o persones més vulnerables. Pel que fa a l'habitatge assequible, les llars han de poder pagar els costos inicials (dipòsit o lloguer per avançat), lloguer i/o altres despeses relacionades amb l'habitatge (p. ex., taxes de serveis, manteniment i gestió) sense deixar de ser capaços de mantenir un mínim nivell de vida, d'acord amb els estàndards definits per la societat en què es troba l'habitatge.

La CSE, doncs, requereix que els estats part emprenguin les accions legals necessàries, incloent els recursos i els procediments necessaris, per a donar plena efectivitat als drets establerts en la Carta,

incloent la previsió prevista en l'article 31.⁶⁵ No tots els països europeus, però, han ratificat la versió revisada de la CSE (la que va incloure l'article 31), com Espanya o Alemanya,⁶⁶ cosa que limita la seva aplicació i efectivitat.

En definitiva, es pot concloure que el dret a l'habitatge es considera un dret social tant a la CDFUE com a la CSE i, el que és més important, com una qüestió de competència nacional, per la qual cosa s'ha d'entendre com una obligació moral i no com a obligació de resultat o com un dret exigible judicialment.⁶⁷

C) El Conveni Europeu de Drets Humans (CEDH) de 1950

EL CEDH no es refereix específicament al dret a l'habitatge. El seu article 8, però, regula el dret al respecte de la vida privada i familiar quan preveu que: "Tota persona té dret al respecte de la seva vida privada i familiar, del seu domicili i de la seva correspondència." L'interès protegit per aquest article és la privadesa de la persona o la família a la seva llar contra la ingerència il·legal d'una autoritat pública, però no proporciona als ciutadans drets subjectius per a exigir la provisió d'habitatge als poders públics (cosa que és una qüestió política, no judicial).⁶⁸ Això significa que els individus només podran presentar queixes contra l'Estat, que només podrien ser responsables indirectament de la violació de la Convenció. A més, el Tribunal Europeu de Drets Humans (en enda-

65. *International Movement ATD Fourth World (ATD) v. France*. Complaint núm. 33/2006, 5 desembre 2007.

66. Font: http://www.coe.int/t/dghl/monitoring/socialcharter/Presentation/SignatureRatificationIndex_en.asp (visitat 13-12-2019).

67. KENNER, J., "Economic and Social Rights in the EU Legal Order", a T. Herevey i J. Kenner (eds.), *Economic and Social Rights under the EU Charter of Fundamental Rights. A legal perspective*, Oxford-Portland Oregon, 2003, p. 23.

68. Vegeu el cas *Chapman v. United Kingdom* (2001), *Application núm. 27238/95*, apartat 99.

vant, TEDH) només podrà tractar un assumpte després d'esgotar-se tots els recursos interns (art. 45.1 CEDH).

Malgrat la manca de cap referència en la Convenció al dret a l'habitatge, la jurisprudència del TEDH l'ha vinculat amb el dret al respecte de la vida privada i familiar en el cas *Cessay v Cessay*,⁶⁹ en el qual el TEDH va aturar amb una mesura cautelar el desnonament d'un edifici propietat de la Sareb⁷⁰ a l'octubre de 2013.

D) El Pilar Europeu dels Drets Socials de 2017

El Pilar Europeu dels Drets Socials de 2017,⁷¹ signat conjuntament pel Parlament Europeu, el Consell i la Comissió, pretén oferir drets més efectius als ciutadans en tres categories, i és la tercera, la “protecció i inclusió social”, on s'inclouen disposicions específiques relatives a l'habitatge i l'assistència a les persones sense llar (principi número 19): “S'ha de proporcionar a les persones necessitades accés a habitatges socials o ajudes a l'habitatge de bona qualitat. Les persones vulnerables tenen dret a una assistència i una protecció adequades davant d'un desnonament forçós. S'han de facilitar a les persones sense llar un allotjament i els serveis addicionals per tal de promoure la seva inclusió social”. A més, el principi número 20 també fa referència a l'accés a serveis essencials per a aquelles persones necessitades, com l'aigua, el sanejament i l'energia, que depenen molt de tenir un refugi adequat.

69. http://www.housingrightswatch.org/sites/default/files/Diligencia-PAH-jutjat_ARAFIL20131016_0002.pdf (visitat 13-12-2019).

70. La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (<https://www.sareb.es>).

71. Disponible a: https://ec.europa.eu/commission/priorities/deeper-and-fairer-economic-and-monetary-union/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-20-principles_es (visitat 13-12-2019).

El Pilar Europeu dels Drets Socials està controlat per un “marcador social”,⁷² que avalua el seu compliment per part dels països europeus. A data d'avui, encara no hi ha informació disponible sobre la implementació dels principis esmentats, però sí que hi ha informació d'interès en l'apartat “*Living conditions and poverty (04)*”. Així, és rellevant que en l'apartat “*Severe housing deprivation (% of owners, with mortgage or loan) (2018)*”, només l'1,1 % dels propietaris estigui en aquesta situació, cosa que contrasta amb la situació dels llogaters (*Severe housing deprivation (% of tenants, with rent at market price) (2018)*), on el percentatge arriba fins al 4,2 %.⁷³

El Pilar va més enllà que l'actual article 34.3 CDFUE en reconèixer l'accés a l'habitatge social per als que ho necessiten. Cal tenir present, però, que el Pilar és un instrument *soft law* adoptat per la Comissió Europea (sobre la base de l'art. 292 TFUE) i que, per tant, no té cap força vinculant per als estats membres (art. 288 TFUE). Amb tot, el Pilar pot oferir informació rellevant (gràcies al “marcador social”) en matèria d'habitatge i influir en les polítiques nacionals d'habitatge dels estats.

4.1.4. El dret a l'habitatge en el dret espanyol

L'article 47 CE estableix que: “Tots els espanyols tenen dret a un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per tal de fer efectiu aquest dret, i regularan la utilització del sòl d'acord amb l'interès

72. Disponible a: <https://composite-indicators.jrc.ec.europa.eu/social-scoreboard/#> (visitat 13-12-2019).

73. D'acord amb Eurostat (https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Severe_housing_deprivation_rate, visitat 13-12-2019), la *severe housing deprivation rate* es defineix com el percentatge de població que viu en un habitatge que es considera com a sobreocupat, alhora que també presenta almenys una *housing deprivation measure*, que es calcula referint-se a les llars que tenen un sostre amb goteres, no tenen bany/dutxa o no tenen lavabo interior o un habitatge considerat massa fosc.

general per tal d'impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics”.

Atesa la ubicació d'aquest precepte (dins del capítol 3 del títol 1r de la CE, titulat “Dels principis rectors de la política social i econòmica”), el dret a l'habitatge no és un dret fonamental (art. 10 a 29 CE) i, per tant, és un principi programàtic que informa la legislació positiva, la pràctica judicial i l'actuació dels poders públics (art. 47.3 CE). Per tant, no genera per si mateix un dret judicialment exigible —és a dir, subjectiu— ni davant dels tribunals ordinaris⁷⁴ ni davant del Tribunal Constitucional,⁷⁵ tot i els intents dels estatuts d'autonomia d'atribuir-li específicament aquest caràcter (això es desprèn de la STC 28-06-2010⁷⁶ relativa a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya de 2006, que va concloure que els estatuts no poden establir drets subjectius en sentit estricte, sinó només directrius, objectius o mandats als poders públics). Tampoc gaudeix el dret a l'habitatge de protecció via recurs d'empara constitucional o d'un contingut essencial (art. 53.3 CE).⁷⁷ En definitiva, el dret a l'habitatge és un principi programàtic de naturalesa social (STS 18-02-2002),⁷⁸ el contingut i abast del qual dependrà de l'actuació dels poders públics (així ho indica el mateix art. 47 CE).

74. Sentències TS 31/01/1984 (RJ 1984/495) i 19/04/2000 (RJ 2000/2963).

75. Auto TC 20 /07/1983 (RTC 1983/359) i Auto TS 4/07/2006 (JJUR 2006/190875).

76. Disponible a: https://boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2010-11409 (visitat 13-12-2019). S'ha afirmat en aquest sentit que els drets previstos en els estatuts d'autonomia no són “auténticos derechos subjetivos alegables ante los tribunales ordinarios. El derecho de acceso a una vivienda digna se debe considerar, a la luz de lo legislador en los distintos estatutos, mas como un principio o derecho de naturaleza prestacional”, vegeu BIEDMA FERRER, J. M., “Capítulo 41. Reflexiones sobre el derecho a la vivienda: posibilidades de la realización efectiva”, a J. L., et al., Cascajo Castro, Derechos sociales y principios rectores: Actas del IX Congreso de la Asociación de Constitucionalistas de España, València, Tirant lo Blanch, 2012, p. 803.

77. GONZÁLEZ MORENO, B., El Estado Social. Naturaleza jurídica y estructura de los derechos sociales, Madrid, Civitas, 2002, p. 128.

78. RJ 2002\4826.

Per tant, el dret a l'habitatge pot ser invocat davant dels tribunals ordinaris en el marc de les disposicions legals que el desenvolupin a nivell nacional i autonòmic. Així, l'article 53.3 CE afirma que els principis socials “només podran ser al·legats davant la jurisdicció ordinària d'acord amb allò que disposin les lleis que els desenvolupin”. En aquest sentit, Catalunya va promulgar la Llei 18/2007, d'acord amb la previsió de l'article 148.1.3 CE (“1. Les comunitats autònomes podran assumir competències en les matèries següents: 3a. Ordenació del territori, urbanisme i habitatge”).

El dret a un habitatge digne i adequat inclou diversos elements⁷⁹ com el dret d'accés a l'habitatge (dirigit als que no disposen de recursos suficients); el dret a la conservació de l'habitatge per part d'aquells que no tenen mitjans suficients per a accedir de nou al mercat per ells mateixos (que s'ha de tenir en consideració, per exemple, en el cas de desnonaments per impagament de deutes), i el dret al mercat de l'habitatge, és a dir, aquest mercat hauria de funcionar ja que això constitueix un prius necessari per a protegir el dret d'accés a l'habitatge.

En l'apartat de conclusions (vegeu especialment la taula 6) s'analitza l'adequació de les diverses tipologies d'allotjament identificades en el present treball (agrupades segons si existeix un habitatge compartit voluntari o forçós) als estàndards nacionals i internacionals.

4.2. El concepte d'habitatge

L'article 47 CE no defineix què és un habitatge, sinó que únicament reconeix el dret de totes les persones a accedir a un habitatge digne i adequat. Però, què hem d'entendre per aquest habitatge digne

79. LÓPEZ RAMÓN, F. L., *El derecho subjetivo a la vivienda*, Revista Española de Derecho Constitucional, núm. 102, 2014, pp. 74 i ss.

i adequat? Segons l'ONU,⁸⁰ els criteris que ens ajuden a determinar què és un habitatge digne són els següents:

a) Seguretat jurídica de la tinença: hi ha diferents tinences per a poder disposar d'un habitatge (arrendament, propietat, tinences intermèdies...), però, sigui quina sigui, totes les persones han de beneficiar-se de la protecció legal contra els desnonaments i altres amenaces que afectin la pèrdua de l'habitatge.

b) Despeses suportables o assequibilitat: les despeses relacionades amb l'habitatge no han d'impedir poder satisfer la resta de les necessitats bàsiques o drets humans, com el menjar, el vestit, l'educació, etc.

c) Habitabilitat: l'habitatge no és adequat si no comprèn seguretat física, espai suficient, protecció contra el fred, la pluja, la humitat i altres elements externs.

d) Disponibilitat dels serveis, materials i infraestructures: els habitants han de tenir accés a aigua potable, llum elèctrica o gas, gestió de residus, etc.

e) Accessibilitat: l'habitatge ha de tenir en compte les necessitats específiques dels grups desfavorits o marginats.

f) Lloc o ubicació: fa referència a la ubicació del mateix habitatge, que ha de permetre la facilitat d'accés a l'atenció sanitària, educació, serveis socials, etc., i evitar la proximitat amb els focus de contaminació.

g) Adequació cultural: l'habitatge ha de respectar i tenir en compte l'expressió de la identitat cultural.

De manera que, si tenim en compte tots aquests criteris, podem concloure que el concepte d'habitatge digne va molt més enllà de tenir “quatre parts i un sostre”, tal com ho va manifestar el

80. Observació general núm. 4 sobre el dret a un habitatge adequat, esmentat en l'apartat 2.1. Vegeu una explicació més detallada de cada un d'aquests criteris a HOHMAN Jessie, *The Right to Housing Law, Concepts, Possibilities*, Oxford and Portland, Oregon, Hart Publishing, 2013, pp. 21 i ss.

primer relator especial d'habitatge de l'ONU, Millon Kothari (2000-2008), ja que és el dret de tota dona, home, jove i nen a adquirir i conservar un habitatge i una comunitat protegida i segura per viure en pau i dignitat.⁸¹

A Catalunya,⁸² la Llei 18/2007 defineix l'habitatge en l'article 3.a) com “tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació”.

De manera que d'aquesta definició podem destacar tres requisits bàsics que ha de complir un habitatge a Catalunya:

a) Ser una edificació fixa, és a dir, un immoble. Al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya⁸³ (en endavant, CCC) el reconeixement dels béns que tenen la consideració d'immobles es troba

81. Naciones Unidas Derechos Humanos. Oficina del Alto Comisionado para los derechos humanos. *Caja de herramientas sobre el derecho a una vivienda adecuada*. Disponible a: <http://www.ohchr.org/SP/Issues/Housing/toolkit/Pages/RighttoAdequateHousingToolkit.aspx> (visitat 17-11-2019).

82. Cal tenir en compte que cada comunitat autònoma defineix què és un habitatge de forma diferent, ja que poden tenir competència en matèria d'habitatge (148.1.3 CE). Per exemple, als articles 2 i 3 de la Llei 1/2010, de 8 de març, reguladora del dret a l'habitatge a Andalusia (BOJA núm. 54, de 19 de març de 2010, i BOE núm. 77, 30 març 2010) es diferencia, d'una banda, el concepte d'habitatge i, de l'altra, el d'habitatge digne i adequat; l'article 3 de la Llei 3/2015, de 18 de juny, d'habitatge del País Basc (BOPV núm. 119, de 26 de juny de 2015), diferencia l'habitatge, l'habitatge digne i l'habitatge adequat i l'article 4 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears (BOIB núm. 78, de 26 de juny de 2018, i BOE núm. 169, 13 juliol 2018) diferencia entre habitatge i habitatge adequat.

83. Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (DOGC núm. 4640, 24 maig 2006, i BOE núm. 148, 22 juny 2006).

en l'article 511-2.2 CCC. També trobem la definició d'edificació en l'article 2.1 de la Llei d'ordenació de l'edificació de 1999 (en endavant, LOE).⁸⁴ L'edificació implica que té un caràcter permanent o enclavat a la superfície i que no és transportable fàcilment. No obstant això, ni l'ONU⁸⁵ ni l'article 47 CE concreten si un habitatge ha de ser necessàriament un bé immoble o moble. Del concepte *edificació* que es recull en l'article 41 bis del Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques⁸⁶ s'exclou qualsevol automòbil o embarcació. Per exemple, una caravana no pot considerar-se "edificació",⁸⁷ de manera que ja no entraria dins de la definició d'habitatge prevista en la Llei catalana 18/2007. No obstant això, sí que podria servir d'allotjament a les persones i també pot tenir la consideració de domicili en el sentit de l'article 18 CE i inclús les persones es poden empadronar si aquesta està en un lloc fix, ja que la Resolució de 16-3-2016 de l'Institut Nacional d'Estadística⁸⁸ reconeix que les persones es poden empadronar a qualsevol espai encara que no tingui la consideració d'habitatge, com, per exemple, coves, cabanyes o qualsevol estructura. De fet, s'estableix que la inscripció en el padró és completament independent de les controvèrsies jurisdicoprivades sobre la titularitat de l'habitatge, així com de les

84. Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (BOE núm. 266, 6 novembre 1999).

85. En l'Observació general núm. 4: el dret a un habitatge adequat.

86. Reial Decret 439/2007, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques i es modifica el Reglament de plans i fons de pensions, aprovat pel Reial Decret 304/2004, de 20 de febrer (BOE núm. 78, 31 març 2007).

87. Consulta Tributaria General núm. 1262-04 (data de sortida: 19-05-04).

88. Vegeu l'apartat 3.3. de la Resolució de 16-3-2015, de la Sotsecretaria, per la qual es publica la Resolució de 30-1-2015, de la Presidència de l'Institut Nacional d'Estadística i de la Direcció General de Coordinació de Competències amb les Comunitats Autònomes i les Entitats Locals, sobre instruccions tècniques als ajuntaments sobre gestió del padró municipal (BOE núm. 71, 24 març 2015).

circumstàncies físiques, higienicosanitàries o d'una altra índole que afectin el domicili. En conseqüència, els infrahabitatges (barraques, caravanes, coves i, fins i tot, absència total de sostre) també poden figurar com a domicilis vàlids en el padró, cosa que no els qualifica en cap cas d'habitatges pròpiament dits. Un edificació inscrita en el Registre de la Propietat com a local de negoci pot ser considerada com a habitatge habitual, sempre que estigui adaptada per a la residència de les persones.⁸⁹ Així mateix, també podria tenir la consideració d'edificació una casa prefabricada fixa en un terreny propietat del contribuent.⁹⁰

b) Complir els requisits d'habitabilitat. Aquesta edificació o bé immoble no pot tenir unes característiques físiques qualssevol, sinó que ha de complir uns determinats requisits tècnics que garanteixin la seva habitabilitat. Aquests estan determinats per la LOE, el Codi Tècnic de l'Edificació⁹¹ (en endavant, CTE) i el Decret 141/2012.⁹² Aquesta normativa ens permet conèixer els requisits físics que han de complir els habitatges. De manera que aquell habitatge que no compleixi aquests requisits d'habitabilitat tindrà la consideració d'infrahabitatge, tal com s'estableix en l'article 3.f) Llei 18/2007 i, per tant, no podrà tenir la consideració d'habitatge.

c) Satisfer les necessitats personals ordinàries d'habitació. És a dir, ha de servir de residència per a les persones. Les persones han de poder residir-hi i poder crear una llar.

89. Consulta Tributaria General núm. 1481-01 (data de sortida: 17-07-2001).

90. Consulta Tributaria General núm. 0103-02. (data de sortida: 28-01-2002) i Consulta Tributaria General núm. 0275-01 (data de sortida: 13-02-2002).

91. Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE núm. 74, 28 març 2006).

92. Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (DOGC núm. 6245, 2 novembre 2012).

A més a més dels requisits que la Llei catalana 18/2007 concreta que ha de complir un habitatge, cal tenir en compte que el concepte d'habitatge està format per cinc dimensions:⁹³

1. L'habitatge com a actiu econòmic: representa l'habitatge com un bé de capital, d'inversió o financer, és a dir, amb un valor patrimonial ("*commodity of housing*" o "*financialization of housing*").⁹⁴

2. L'habitatge com a estructura física: ofereix refugi material, un sostre sota el qual protegir-se i ha de complir uns requisits físics determinats.

3. L'habitatge com a territori per a les persones: ofereix seguretat i control, un lloc a l'espai, que transmet permanència, continuïtat i privacitat.

4. L'habitatge com a identitat per als seus ocupants: ofereix un reflex de les idees i valors de cada un i actua com un indicador de la condició personal.

5 L'habitatge com a unitat social i cultural: actua com un lloc per a les relacions amb familiars, amics, i com a centre d'activitats.

La dimensió 3a, 4a i 5a s'agrupen sota la dimensió que concep l'habitatge com a "element simbòlic". Es tracta de la relació més espiritual o moral que sorgeix gràcies a la relació simbòlica entre les persones i l'habitatge on resideixen. En relació amb aquest vessant més simbòlic, el Tribunal Constitucional (TC) l'ha reconegut en diverses ocasions i ha afirmat que l'habitatge és "l'espai on l'indivi-

93. FOX, L., *Conceptualising Home Theories, Laws and Policies*, Hart Publishing, 2006, pp. 23 i 24.

94. FOLLAIN, J. i JIMENEZ, E., Estimating the demand for housing characteristics: A survey and critique, *Regional Science and Urban Economics*, vol. 15, issue 1, febrer 1985, pp. 77-107. Vegeu també: UN, *Financialization of housing*, disponible a: <https://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/FinancializationHousing.aspx> (visitat 17-11-2019).

du viu sense estar subjecte necessàriament als usos i convencions socials i exerceix la seva llibertat més íntima” (STC 17-02-1984 ⁹⁵ o la STC 4-11-2013),⁹⁶ de manera que és aquell espai on la persona pot desenvolupar-se lliurement i tenir la seva intimitat i privacitat (art. 18 CE).

Per aquest motiu, dins del concepte de *sensellarisme*, a la classificació de la taula ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*)⁹⁷ s’observa que no només s’inclouen aquelles persones que no tenen un sostre o refugi (refugis, allotjaments temporals, centres penitenciaris, hospitals...) sinó també aquelles que, malgrat tenir refugi, no el senten com la seva “llar”: les caravanes, els habitatges mòbils, les barraques, els “pisos rusc” o els que viuen en un habitatge que no compleix els paràmetres d’habitabilitat, tenen la consideració “d’habitatges inadequats” i s’inclouen en la situació d’exclusió residencial. Per tant, no poden tenir la consideració d’habitatges.

De manera que, per nosaltres, atenent tot el que s’ha exposat, la definició d’habitatge, tenint en compte les dimensions estudiades, seria “aquella edificació fixa que compleix els requisits d’habitabilitat i adequació, on els éssers humans poden viure de forma habitual, desenvolupar-se plenament en llibertat i intimitat, formar una família i, en definitiva, poden crear una llar”. Per tant, en general i de manera objectiva, cap de les situacions d’allotjament compartit forçós que es descriuen en aquest treball complirien amb els estàndars internacionals (els fixats per l’ONU) i nacionals (art. 47 CE i Llei 18/2007) del que s’ha de considerar un habitatge digne, encara que caldria un estudi més específic, cas a cas.

95. RTC 1984\22.

96. RTC 2013\188.

97. Vegeu: <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion> (visitat 17-11-2019).

4.3. El sensellarisme i el sensellarisme ocult

El “sensellarisme”, és a dir, totes aquelles persones que no disposen d’una llar com acabem de definir, és el fenomen més visible del fracàs de les polítiques d’habitatge, una problemàtica en creixement que s’estén no sols a l’àmbit local o estatal, sinó també a l’àmbit europeu i mundial. El “sensellarisme” ha augmentat a tot Europa, menys a Finlàndia.⁹⁸

Els números de què disposem⁹⁹ difícilment mostren la magnitud real de la problemàtica. Així, hi ha tot un vessant de “sensellarisme ocult”, molt més complicat de detectar, format per totes aquelles persones que viuen en institucions públiques o estan a punt de deixar-les, sense títol sobre l’habitatge o amb familiars o amics de manera forçada (de fet, la solidaritat familiar ha salvat molts casos després de la crisi del 2007), amb risc de desnonament, en situacions de violència domèstica, de sobreocupació, en estructures temporals o no convencionals (espais mòbils, d’estructura semipermanent, com cabanyes o cabines, etc.) o en un habitatge sense condicions d’habitabilitat. Tots aquests casos s’inclouen a la definició de persona sense llar i exclusió residencial que FEANTSA (Federació Europea d’Organitzacions Nacionals que Treballen amb Persones Sense Llar) desenvolupa a través de la taula ETHOS i que té en compte la dimensió física, social i legal de l’habitatge. Com veiem, aquesta classificació acceptada com a marc comú a Europa, va més enllà de la persona sense sostre.¹⁰⁰

98. Abbé Pierre Foundation i FEANTSA, *Third Overview of Housing Exclusion in Europe 2018*, p. 11. Tot i que l’informe de 2019 FEANTSA i Fondation Abbé Pierre, *Fourth Overview of Housing Exclusion in Europe 2019*, reconeix la incapacitat de comptabilitzar les persones sense llar a la UE (p. 110), per falta de conceptes comuns i dificultats de comptabilitzar certs col·lectius considerats sense llar.

99. Per exemple, unes 22.938 persones van ser ateses a Espanya (4.888 a Catalunya) en allotjaments i serveis de menjador per a persones sense llar (INE 2012).

100. Classificació disponible a: <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion> (visitat 5-12-2019).

Els joves i les dones són clars grups de sensellarisme ocult (p. ex., de les persones enquestades en el cens de persones sense llar de Barcelona 2019, les dones només representaven l'11 %, mentre que la mitjana d'edat era de 42,3 anys). Per una banda, la dificultat dels joves per a accedir a un habitatge assequible (no només pels seus preus sinó també per les altes taxes d'atur juvenil i la precarietat i inestabilitat laboral, entre d'altres, cosa que ja s'ha posat de manifest en l'apartat introductori), els porta a conviure amb familiars, amics, a compartir pis amb desconeguts o fins i tot al *couch surfing*¹⁰¹ o a d'altres situacions d'"economia col·laborativa"; a més dels joves extutelats, que davant del procés de desinstitucionalització es troben amb una manca de xarxes de suport familiar o social.¹⁰² Per altra banda, les dones poden arribar fins i tot a superar els homes en el conjunt de situacions de sensellarisme i exclusió residencial,¹⁰³ però en molts casos són situacions invisibilitzades o de difícil comptabilització: la seva presència als carrers és molt menor, degut a raons de seguretat o també per tenir accés a serveis de pernoctació per a persones sense llar o allotjament temporal sobretot si es troben amb fills al seu càrrec, també acostumen a recórrer a serveis socials únicament davant de la fallida de xarxes de suport d'amics i familiars, i finalment, degut a la gran dificultat de poder comptabilitzar els casos de violència i assetjament.¹⁰⁴

101. DYB, E. Counting Homelessness and Politics: The Case of Norway, *European Journal of Homelessness*, vol. 11, núm. 2, 2017, pp. 15-37, p. 17, i DE INÉS, A. et al., *Diagnosi 2019. El sensellarisme a Barcelona. Evolució i joves en situació de sensellarisme*, Barcelona, Xarxa d'Atenció a Persones sense Llar de Barcelona, 2019. p. 17.

102. *Ibíd* p. 85.

103. BRETHERTON, J. i PLEACE, N., *Women and rough sleeping. A critical review of current research and methodology*. University of York, Centre for Housing Policy, 2018, pp. 9 i 12.

104. Vegeu, per exemple, SALES, A. i GUIJARRO, L., *Dones sense llar: la invisibilització de l'exclusió residencial femenina*. Barcelona Societat. En profunditat, pp. 81-89 i p. 82, i BIRCAN, T., SCHOCKAERT, I. i NICAISE, I., *More Than a Roof: A Statistical Profile of Homeless People in Belgium*, *European Journal of Homelessness*, vol. 12, núm. 2, 2018, pp. 35-57.

Barcelona en concret intenta apropar-se a aquest sensellarisme ocult. Com hem vist en l'apartat 3 (taula 2), en les 3.684 persones comptabilitzades com a sense llar el 2019 (augment del 85 % en el transcurs d'onze anys)¹⁰⁵ s'inclouen no només les persones sense sostre (que dormen al ras o en albergs o altres serveis de pernociació per a persones sense llar, 1.286 persones), sinó també les que viuen en centres residencials temporals i allotjaments amb suport social per als sense llar (sense habitatge, 1.338 persones), els que viuen en pensions i habitacions de relloguer com a recurs d'emergència abans que se'ls assigni una plaça en un allotjament (habitatge insegur, 562 persones) i els que viuen en estructures temporals o no convencionals (habitatge inadequat, 498 persones).¹⁰⁶ Tot i així, només s'arriben a cobrir sis de les tretze categories de la taula ETHOS, i algunes d'aquestes no engloben tots els casos previstos en les categories. Per exemple, en la categoria 8 referent a habitatge en règim de tinença insegura, només es preveuen els casos de persones que s'allotgen en pensions i habitacions de relloguer com a recurs d'emergència abans que se'ls assigni una plaça en un allotjament, mentre que en aquesta categoria també entrarien totes aquelles persones que viuen amb familiars i amics o coneguts de manera forçada, així com les ocupacions sense títol habilitant i tots els casos de (sots)arrendament il·legal en l'àmbit privat.

Tot i aquest esforç, un exercici d'aproximació de les dades de la taula ETHOS a Barcelona realitzat el 2014 (taula 3 d'aquest informe) amb tots els casos d'exclusió habitacional coneguts per les diferents administracions públiques i on es van intentar cobrir dotze de les tretze categories de la taula ETHOS (no es cobreix la

105. DE INÉS, A. et al., *Diagnosi 2019. El sensellarisme a Barcelona. Evolució i joves en situació de sensellarisme*, cit. p. 83. La xifra total que exposem dista de la de l'informe oficial, ja que creiem que en aquesta última hi ha un error del càlcul total (a la diagnosi es parla de 3.696 persones).

106. DE INÉS, A. et al., *Diagnosi 2019. El sensellarisme a Barcelona. Evolució i joves en situació de sensellarisme*, cit. p. 15.

categoria 6, referent a persones que es troben en procés de sortir d'institucions, com centres penitenciaris, de salut o de menors) va extreure 12.904 persones en alguna de les categories de la taula;¹⁰⁷ per tant, lluny de les 3.684 mencionades. El VIII informe de la Fundació Foessa (2019) estima en 1.210.279 les persones que es troben en una situació d'habitatge inadequat a Catalunya (la comunitat autònoma amb la xifra més elevada amb diferència, mentre que a nivell espanyol s'estimen unes 4.641.562 persones) i en 304.966 les que es troben en habitatge insegur (la segona comunitat autònoma després de la Comunitat Valenciana, i 2.107.419 a tot Espanya),¹⁰⁸ incloent com a habitatge inadequat les situacions d'infrahabitatge (barraques, barracons o similars), d'amuntegament greu (menys de 15 m²/persona), d'entorns molt degradats, d'habitatges que no disposen dels subministraments o equipaments bàsics (aigua corrent, aigua calenta, energia elèctrica, evacuació d'aigües brutes, etc.) o amb deficiències greus de construcció o fins i tot en estat de ruïna i també els casos en els que hi hagi barreres arquitectòniques per a persones amb discapacitat; s'entén com a *habitatge insegur* les formes de tinença d'habitatge en precari (facilitada gratuïtament per altres persones o institucions, rellogada o ocupada il·legalment), els casos on s'experimenta risc de pèrdua de l'habitatge per problemes d'impagament i les situacions on algun dels membres de la família ha patit (en l'últim any) o pateix maltractaments físics o psicològics.¹⁰⁹

107. Ajuntament de Barcelona. *Pla de Lluita Contra el Sensellarisme de Barcelona 2016-2020*, 2017, p. 30

108. FERNÁNDEZ MAÍLLO, G. (coord.), *VIII Informe sobre exclusión y desarrollo social en España*, Madrid, Fundación Foessa i Cáritas Española Editores, 2019, p. 252, i ARRONDO SEGOVIA, M. i BOSCH MEDA, J., *VIII Informe FOESSA. Documento de trabajo 3.3. La exclusión residencial en España*, p. 29

109. ARRONDO SEGOVIA, M. i BOSCH MEDA, J., , p. 12.

5. LES DIVERSES REALITATS DEL FENOMEN DE L'HABITATGE COMPARTIT. PROBLEMÀTICA JURÍDICA I ADAPTACIÓ ALS ESTÀNDARDS INTERNACIONALS

5.1. Les diverses formes d'habitatge compartit voluntari: el *cohousing*, el *coliving* i les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

5.1.1. El *coliving*

El *coliving* és una manera de compartir un habitatge que es basa en l'ús exclusiu o compartit d'habitacions individuals, d'una banda, i en l'ús compartit d'àmplies zones comunes (que ocupen entre el 25 % i el 30 % de l'espai), com, per exemple, sales de cinema i jocs (amb ping pong, billar, etc.), biblioteques, gimnasos, restaurants i piscines, etc., de l'altra. Alguns mitjans¹¹⁰ s'han fet ressò de l'interès d'algunes empreses a engegar projectes de *coliving* professionalitzat a la ciutat de Barcelona, i publicacions més recents¹¹¹ ja assenyalen que aquesta forma de tinença ja és una realitat que presenta dues característiques essencials:

- a) que el *target* són principalment estudiants (principalment, d'entre 25 i 30 anys) i professionals autònoms que no volen adquirir un habitatge en propietat sinó que volen gaudir-ne de l'ús (un canvi de valors associat a la generació *millennial*); i

110. CUSTODIO PAREJA, I., Barcelona se prepara para el '*coliving*': estudia las primeras licencias en el barrio de La Marina, *Idealista*, 29 gener 2019 (<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/01/28/771263-barcelona-se-prepara-para-el-coliving-estudia-las-primeras-licencias-en-el-barrio-de>, visitat 16-12-2019).

111. FERNÁNDEZ DE CASTRO, X., El '*coliving*' esclata a Barcelona: l'experiència de compartir pis per 650 euros, *Tot Barcelona*, 17 setembre 2019 (https://www.tot-barcelona.cat/habitatge/el-coliving-esclata-a-barcelona-l-experiencia-de-compartir-pis-per-650-euros_2072046102.html, visitat 16-12-2019)

b) que a Barcelona, a diferència de Madrid, el model està enfocat a llogar habitacions i a ubicar les zones comunes al mateix pis, no a l'edifici.¹¹² Barcelona¹¹³ es considera una ciutat atractiva per al desenvolupament d'aquest fenomen atenent els alts preus per metre quadrat de l'habitatge, el pes important dels estudiants matriculats a les universitats catalanes (un total de 208.511 el curs 2017-2018),¹¹⁴ les grans oportunitats laborals i el marge de creixement (és un nínxol de mercat per explotar).

El que ens plantegem, però, és quina forma de tinença s'utilitza en aquests projectes *coliving*. Atenent les seves característiques, no pot tenir empara en la Llei d'arrendaments urbans (LAU), ja que no es lloga tot l'habitatge (art. 2 LAU),¹¹⁵ també es plantegen dubtes sobre si es tracta d'un contracte d'hostalatge (STS 21-6-1995). Així, doncs:

a) Arrendaments d'habitacions del Codi civil. Segons Laia Comas,¹¹⁶ fundadora d'Inèdit¹¹⁷(una *start-up* que ofereix allotjament als estudiants, joves professionals i nòmades digitals que treballen remotament des de l'ordinador, cosa que els possibilita desplaçar-se a altres llocs i ciutats), el *coliving* es basa en un contracte de lloguer amb una durada de màxim un any

112. Vegeu, en aquest sentit, LÓPEZ LETÓN, S., El 'coliving' asalta el alquiler: vivir como en un colegio mayor de lujo hasta los 40, *El País*, 27 juliol 2019 (https://elpais.com/economia/2019/07/25/actualidad/1564063729_205023.html, visitat 16-12-2019).

113. Font: VIVENDEX, *El coliving en Barcelona como nueva oportunidad de negocio*, 13 març 2019 (<https://info.vivendex.com/es/el-coliving-en-barcelona-negocio-inmobiliario>, visitat 16-12-2019).

114. Font: <https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=753&lang=es>.

115. Vegeu, en aquest sentit, l'apartat 3.2 corresponent al lloguer forçós d'habitacions.

116. Entrevistada a *La Vanguardia* (20 novembre 2018) que es pot consultar a <https://whiterabbit.es/laia-comas-de-inedit-barcelona-en-la-vanguardia/> (visitat 16-12-2019).

117. <https://www.ineditbarcelona.com/es>.

que ofereix una sèrie de serveis inclosos, com la neteja, recollida a l'aeroport, provisió d'informació prèvia sobre visats, etc. Altres empreses, com Coworkation,¹¹⁸ ofereixen zones de mediació, ioga, BBQ i bar, zona de relaxació i espai de treball, amb esdeveniments socials (p. ex., excursions) i de treball (p. ex., dies de *coworking* a la ciutat). Per tant, es configuren com a lloguers d'habitacions que permeten l'ús d'un ampli ventall de serveis comuns. Aquests contractes, com tractarem posteriorment, es regulen pel Codi civil.

b) Contracte d'hostalatge. La doctrina defensa que en aquest darrer contracte el que persegueix l'usuari no se centra en la cessió d'un bé immoble –que és el que succeeix amb l'arrendament–, sinó en la prestació d'uns serveis ja que són constants les intervencions que el prestatari d'aquestes exerceix sobre l'habitació.¹¹⁹ Però cal advertir de la possibilitat que aquesta pràctica pugui emascarar una prestació de serveis turístics disfressada d'economia col·laborativa.¹²⁰

118. <https://coworkation.com/es/details/coliving/>.

119. S'ha defensat en aquest sentit que “la causa del contrato de hospedaje no coincide con la del arrendamiento, puesto que la satisfacción del interés del huésped no se circunscribe al uso de la cosa. La prestación de un servicio puede comportar la transferencia de un bien; sin embargo, lo que verdaderamente satisface el interés del cliente no es la habitación de la que se le hace entrega, sino la actuación del deudor, siendo lo esencial la prestación de la actividad, esto es, el hacer del establecimiento”, vegeu CASTAÑOS CASTRO, P., *Derechos y deberes de los consumidores en los hoteles*, Madrid, Dykinson, 2015, pp. 36 i ss. A més, els serveis prestats no implicarien, com passa en el contracte d'allotjament, ni una presència constant de l'arrendador, ni contínues prestacions de fer al seu càrrec.

120. En relació amb el *coliving*, s'ha defensat que “esta nueva figura se puede interpretar desde distintas perspectivas jurídicas: por ejemplo, como un arrendamiento de habitación normal y corriente o como una prestación de servicios de alojamiento que podría quedar sujeta a la normativa turística” i que “No existe una ley concreta, sino muchas que dependen de los tipos de contratos de los espacios, de la actividad que desempeñen y de la comunidad autónoma o provincia en la que estén situados”, és la opinió de l'advocat Pelayo de Salvador en una entrevista realitzada per Lucía El Asri, *El Diario.es*, Un 'coliving' descafeinado llega a España para engatusar a los turistas extranjeros, 14 setembre 2015 (https://www.eldiario.es/hojaderouter/coliving-Espana-turismo-emprendimiento_0_428357426.html, visitat 16-12-2019).

En qualsevol cas, el *coliving* és una forma de tinença que no busca oferir prima facie una residència en l'habitatge de manera permanent. Aplicant de forma analògica la doctrina de l'arrendament de temporada, la qualificació d'un arrendament com a tal (SAP Cadis 18/7/2006)¹²¹ no té lloc atenent la durada pactada del contracte, sinó l'ús pactat; per tant, qui ocupa un arrendament per temporada té un altre habitatge on satisfà la seva necessitat "permanent" d'habitatge,¹²² el mateix que succeeix amb el *coliving*. El problema pot sorgir si no en té i quelcom temporal es converteix en permanent o de llarga durada.

5.1.2. El *cohousing* i les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús

L'habitatge col·laboratiu engloba una varietat de supòsits (*community-led, resident-led, participative housing o co-housing*) en els quals una pluralitat de persones s'organitzen autònomament per a la provisió d'habitatge.¹²³ Un exemple d'habitatge col·laboratiu és el *cohousing*, que es caracteritza per una sèrie de notes comunes:¹²⁴

121. JUR 2007\63427.

122. Vegeu, en aquest sentit, el raonament de la Sentència TS 4/4/2011 (RJ 2011\3142): "Nuestro Tribunal Supremo ha venido señalando que la nota esencial que caracteriza a los arrendamientos de temporada es, como sucede en el caso que nos ocupa, que no satisfacen la necesidad permanente que el arrendatario tiene de ocuparla para que le sirva de residencia habitual de la familia, sino para desarrollar de una manera accidental, en épocas determinadas, actividades distintas de aquellas que vienen pautadas por los cotidianos hábitos de vida, responsabilidades y exigencias laborales, siendo indiferente la mayor o menor frecuencia de su utilización, así como la duración del arriendo, ya que el requisito de temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de vigencia cronológico, sino con la finalidad a la que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación."

123. CZISCHKE, D., Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production, *International Journal of Housing Policy*, vol. 18, núm. 1, 2018, pp. 55-81.

124. LÓPEZ DE LA CRUZ, L. i SÁNCHEZ, J. A., "Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos sociales y jurídicos", a L. López de la Cruz i J. A. Sánchez Medina, (eds.), *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing. Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*, València, Tirant lo Blanch, 2017, pp. 121-150.

a) En primer lloc, hi ha, d'una banda, espais privats de caràcter residencial sobre els quals els residents tenen un dret de naturalesa real o obligacional i, de l'altra, espais i instal·lacions comuns (p. ex., la cuina, el menjador, la bugaderia, la sala de reunions, la biblioteca o l'espai de joc per a nens) que depenen de les preferències dels seus integrants i de la seva capacitat financera.

b) En segon lloc, existeixen normes de naturalesa privada (p. ex., uns estatuts) que garanteixen el funcionament ordinari de la comunitat, que compta amb la participació i el compromís actiu dels seus membres.

c) En tercer lloc, els mateixos integrants de la comunitat són els que decideixen les persones físiques o jurídiques (que poden tenir una naturalesa privada o pública) que poden accedir a formar part d'aquesta.

d) Finalment, tenen importància una sèrie de valors, com la solidaritat, la inclusió i l'activisme social, el suport mutu o la sostenibilitat ambiental.

El *cohousing* s'ha impulsat a Barcelona (i de manera general, a Espanya) seguint el model cooperativista. Aquestes cooperatives mantenen la propietat dels habitatges i cedeixen el seu ús als membres i/o socis que les integren. A Barcelona¹²⁵ trobem tres exemples de cohousing intergeneracional en funcionament a Princesa 49,¹²⁶ La Borda¹²⁷ i Pomaret,¹²⁸ cosa que implica que no és un fenomen, ara per ara, generalitzat a la ciutat, tot i l'impuls públic que rep.

125. Font: Mapa cohousing vivienda colaborativa en España. Disponible a: <http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/> (visitat 16-12-2019).

126. <https://sostrecivic.coop/projectes/princesa49/>.

127. <http://www.laborda.coop/es/>.

128. <https://sostrecivic.coop/projectes/pomaret/>.

5.1.3. Adequació als estàndards internacionals del dret a l'habitatge

El *coliving*, ja sigui utilitzat pel seu públic objectiu natural (com els joves i professionals liberals dinàmics) o per a “encobrir” situacions d’habitatge permanent, no atorga la seguretat jurídica necessària a les parts donat que no existeix una regulació jurídica específica d’aquest fenomen i, per tant, els problemes que es poden presentar quant al compliment dels drets i les obligacions derivades del contracte celebrat s’han de resoldre d’acord amb les disposicions contractuals més semblants d’acord amb llur naturalesa, per exemple, el lloguer d’habitacions, que presenta problemes d’assequibilitat, estabilitat i seguretat jurídica, com veurem posteriorment.

A més, l’experiència *coliving* no és econòmica o assequible: en zones cèntriques de Barcelona es poden pagar 400 euros al mes per una habitació compartida i 650 euros per una individual. A *Coworkation* l’habitació compartida costa 500 euros al mes, i l’estàndard (individual), 900 euros al mes. Tot i que les dades estadístiques oficials se centren principalment en l’habitatge en lloguer, veurem, en tractar del lloguer d’habitacions, que aquesta forma de tinença (i, per extensió, el *coliving*), no és realment assequible per als seus destinataris.

Quant a les cooperatives d’habitatge en cessió d’ús, la seva presència a la ciutat de Barcelona és residual, encara atorguen una major estabilitat en la tinença que el lloguer (gràcies al seu caràcter vitalici; però inferior a la propietat, que té ordinàriament una naturalesa perpètua), una flexibilitat similar al lloguer, ja que l’usuari pot donar-se de baixa de la cooperativa, encara que hagi d’esperar un termini de temps (p. ex., sis mesos), i una més gran que en l’habitatge en propietat (per les majors dificultats en aquesta modalitat de tinença a l’hora de vendre l’habitatge a tercers); i sembla oferir (a falta d’estudis econòmics al respecte) una assequibilitat simi-

lar a la propietat a curt termini (pels requisits econòmics inicials requerits per a formar part de la cooperativa), però una major assequibilitat que el lloguer a llarg termini (un cop s'amortitza el préstec hipotecari per part de la cooperativa, cosa que implica una reducció de les quotes que han de satisfer els socis).

Aquest model, però, ofereix una seguretat jurídica inferior que la propietat i el lloguer per l'absència d'un règim jurídic específic de referència. És cert que l'article 122.3 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol, de cooperatives,¹²⁹ preveu que: “Les cooperatives d'habitatges també poden tenir per objecte la rehabilitació d'habitatges, de locals i d'edificacions i instal·lacions complementàries per a destinar-los a llurs socis, i també la construcció d'habitatges per cedir-los als socis mitjançant el règim d'ús i gaudi, bé per a ús habitual i permanent, o bé per a descans o vacances, o destinats a residències per a persones grans o amb discapacitat.” Però no regula els aspectes civils; per exemple, la naturalesa jurídica del dret d'ús ni uns continguts mínims de les regles de convivència i règim d'ordenació dels espais, com sí que ho fa la normativa aplicable a la propietat horitzontal (mentre que l'art. 122 Llei 12/2015 no preveu res al respecte, l'art. 553-12 CCC preveu el reglament de règim interior, que conté les regles internes referents a les relacions de convivència i bon veïnatge entre els propietaris i a la utilització dels elements d'ús comú i les instal·lacions).

A més, tant en el *coliving* com en les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús es pot arribar a imposar als seus membres la manera d'habitar,¹³⁰ comproment-los a participar en una sèrie d'interre-

129. Disponible a: <http://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/6914/1434848.pdf> (visitat 16-12-2019).

130. RODRÍGUEZ LIÉVANO, M. P. i GALIANA SAURA, A., *El cohousing como modelo de vivienda colaborativo: riesgos derivados de la determinación de espacios y usos, y el carácter dogmático del propósito*, comunicació presentada al Congreso Internacional de Alojamiento Colaborativo, organitzat per la Universitat d'Almeria i la Universitat de les Illes Balears, a Almeria, 22 de novembre de 2019.

lacions altament sociables, fins i tot obstaculitzant l'ús dels espais comuns, per exemple l'ús d'una cuina comunitària, de manera que tot el que es cuina, quan i com, pot quedar supeditat al que decideixi la comunitat. El mateix pot succeir amb altres elements i espais, cosa que contravé la naturalesa espontània i voluntària que precisament volen projectar aquestes experiències. Podem qüestionar-nos, doncs, on queda la llibertat individual i la possible evolució dels espais que l'habitatge ha de proporcionar als seus habitants.

Finalment, els problemes d'accessibilitat als habitatges (p. ex., per part de les persones amb mobilitat reduïda o persones grans) s'analitzen en l'apartat 5.2.4 D *infra*.

5.2. L'habitatge compartit forçós

5.2.1. Introducció

De l'anàlisi estadística que hem introduït en l'apartat 3 es pot concloure el següent en relació amb els habitatges compartits:

a) Absència d'estadístiques oficials sobre els preus dels habitatges compartits. La Generalitat de Catalunya ofereix estadístiques basades en les fiances de lloguer de l'INCASÒL relacionada amb el nombre de lloguers constituïts i renda mitjana mensual a Barcelona,¹³¹ però no recull els contractes de lloguer d'habitatges compartits (l'estadística es basa en el nombre de contractes de lloguer d'habitatges sencers).¹³² Per la seva banda, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona ofereix anualment dades

131. Font: http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/ (visitat 16-12-2019).

132. Font: http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/01_Estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/03_Mercat_de_lloguer/01_Nota_metodologica/Nota_metodologica_lloguer.pdf (visitat 16-12-2019).

actualitzades dels lloguers d'habitatges (complets, no compartits) obtingudes de diverses fonts,¹³³ però és conscient de la necessitat d'incorporar dades sobre els nous formats d'oferta emergents, com el lloguer d'habitacions. I l'Anuari Estadístic de la Ciutat de Barcelona 2019¹³⁴ ofereix informació sobre els contractes de lloguer, la superfície mitjana i el preu dels habitatges per districtes, així com de l'accessibilitat familiar a l'habitatge, però no ofereix informació específica sobre el lloguer d'habitacions.

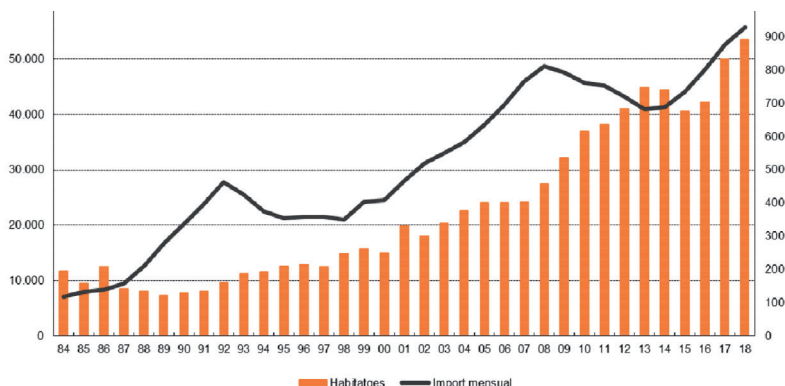
b) El lloguer d'habitacions va en augment. Les dificultats per a accedir a un habitatge en propietat ha qüestionat el mercat privat del lloguer a la ciutat de Barcelona. Pel que fa al lloguer d'habitatges, l'any 2018 es van formalitzar 53.524 contractes de lloguer, cosa que va representar un increment d'un 7,1 % respecte de l'any anterior.¹³⁵ La renda mitjana mensual de l'any 2018 ho va fer un 6,6 % al conjunt de Catalunya, i es va situar en una mitjana de 929,57 euros/mes a Barcelona ciutat, cosa que suposa un increment del 6 % respecte de l'any anterior. De fet, la renda mitjana ha augmentat de manera sostinguda des del 2014 (que es va situar en 688,23 euros/mes). A la figura 2 es pot veure aquesta evolució.

133. El seu darrer informe és L'habitatge a la metròpoli de Barcelona, 2018, disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf (visitat 16-12-2019).

134. Font: <https://www.bcn.cat/estadistica/catala/dades/anuari/index.htm> (visitat 16-12-2019).

135. Font: http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/docs/Informe_2018.pdf, pp. 77 i 63 (visitat 16-12-2019).

FIGURA 2. EVOLUCIÓ DEL PREU DEL LLOGUER A LA CIUTAT DE BARCELONA 1984-2018



Font: Generalitat de Catalunya.

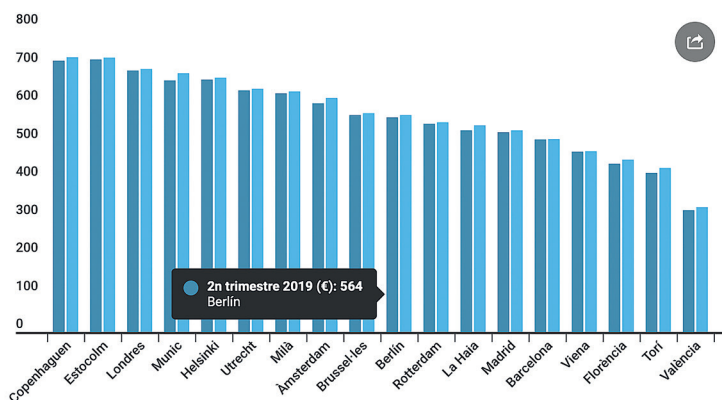
A nivell de l'Estat, portals immobiliaris com Fotocasa¹³⁶ emfatitzen que Barcelona és el municipi espanyol on és més car llogar un habitatge des del 2015. El nombre de contractes de lloguer també ha augmentat. Així, a la ciutat de Barcelona s'ha passat del 30,1 % el 2011 al 35 % l'any 2017. A la resta de l'àrea metropolitana, tot i que la xifra del règim de lloguer és menor, també ha augmentat del 16,1 % al 20 %. L'increment generalitzat de les llars que viuen en lloguer és especialment remarcable entre les llars més joves.¹³⁷

136. Font: <https://prensa.fotocasa.es/wp-content/uploads/2019/01/InformeAnualAlquiler2018.pdf>, p. 15 (visitat 16-12-2019).

137. Font: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf, p. 21 (visitat 16-12-2019).

Si atenem fonts no oficials,¹³⁸ a la ciutat de Barcelona, on el lloguer de tot un habitatge ha augmentat un 3 % interanual, el lloguer d'habitacions s'ha encarat un 2,9 % el 2019. En aquest sentit, s'ha afirmat que Barcelona és la ciutat amb les habitacions més cares del país, ja que se sol·liciten 442 euros mensuals de mitjana per a llogar-les. I segons l'estudi de *Housing Anywhere*¹³⁹ es paguen 507 euros al mes de mitjana, xifra que representa un increment del 7,8 % del 3r trimestre del 2019 respecte del segon i, per poques dècimes, és el municipi d'Europa on més puja el preu del lloguer d'habitacions mobllades. La figura 3 mostra aquesta realitat amb perspectiva europea.

FIGURA 3. PREU DEL LLOGUER D'HABITACIONS EN ALGUNES CIUTATS EUROPEES.



Font: Housing Anywhere.

138. Font: Idealista, *Compartir piso en España es un 2,9 % más caro que hace un año y se dispara la oferta*, 12 agost 2019 (<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/08/09/777048-compartir-piso-en-espana-es-un-2-9-mas-carro-que-hace-un-ano-y-se-dispara-la-oferta?gallery-item=0>, visitat 16-12-2019).

139. ESCOBAR MARTÍ, M., Les ciutats més cares d'Europa per llogar un pis, VIA Empresa, 28 octubre 2019 (https://www.viaempresa.cat/ranquing/ciutats-cares-europa-llogar-pis_2077141_102.html, visitat 16-12-2019).

Per tant, l'encariment els darrers anys de llogar un pis sencer a Barcelona ha empès moltes persones i famílies a haver de llogar només una habitació. També ha contribuït a la generalització d'aquest tipus de lloguer la recent reforma dels lloguers pel RDL 7/2019, ja que la major protecció del llogater i la menor flexibilitat incentiva el propietari a evitar l'aplicació de la LAU (p. ex., la durada mínima de 5 o 7 anys i renda referenciada a l'IPC durant aquest temps), i es lloga l'habitatge per habitacions en lloc de llogar-lo sencer, i aquesta opció és més lucrativa i sense que existeixen aquestes restriccions.¹⁴⁰

c) Així, el lloguer d'habitacions ha deixat de ser una tinença rígida bàsicament als estudiants i a joves. Alguns estudis mostren que actualment el 70 % d'estudiants i joves professionals comparten pis a Barcelona.¹⁴¹ La majoria de les persones propietàries són persones físiques,¹⁴² com ho mostra la figura 4 per al tipus de part propietària que posa el seu habitatge en lloguer.

A més a més, l'absència d'una normativa sobre el lloguer d'habitacions amb finalitats turístiques comporta, però, que el Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics de la Ciutat de Barcelona,¹⁴³ l'instrument per a ordenar i controlar la implantació d'allotjaments turístics a la ciutat i garantir els drets fonamentals dels ciutadans, no pugui abordar determinades situacions que escapen del marc legal. En efecte, el Projecte de Decret de reglament de

140. Vegeu, per exemple, GARCÍA, B., Alquiler por habitaciones, un negocio en auge, *Libremercado*, 2 novembre 2013 (<https://www.libremercado.com/2013-11-02/alquiler-por-habitaciones-un-negocio-en-auge-1276503197/>, visitat 23-12-2019).

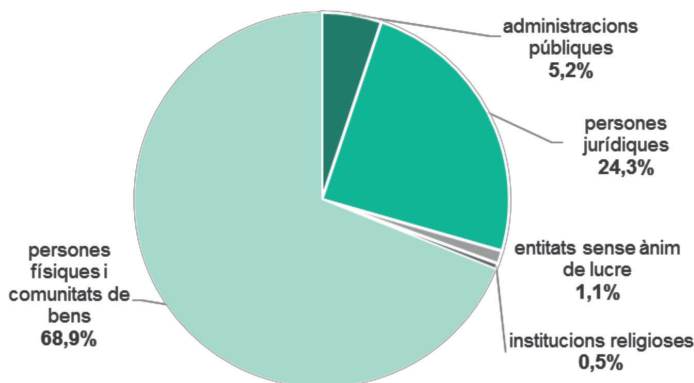
141. Font: REDACCIÓN, El 70 % de los jóvenes extranjeros que viven en Barcelona comparten piso, *Idealista*, 9 setembre 2019 (<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2019/09/09/777415-el-70-de-los-jovenes-extranjeros-que-viven-en-barcelona-comparten-piso>, visitat 16-12-2019).

142. Font: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf, p. 20 (visitat 16-12-2019).

143. <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/ca/>.

turisme de Catalunya (darrera versió de 23-7-2019)¹⁴⁴ regula la “llar compartida” com un allotjament turístic que és l’habitatge principal i residència efectiva del titular, i que es comparteix com a servei d’allotjament amb terceres persones, a canvi d’una contraprestació econòmica, i per a una estada de temporada. El titular ha de residir a l’habitatge mentre dura l’estada (art. 241-1). Fins que aquesta normativa no s’aprovi, únicament es regula el lloguer d’habitatges d’ús turístic (per la qual cosa se cedeixen en lloguer sencers) en els articles 66 i següents del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d’establiments d’allotjament turístic i d’habitatges d’ús turístic.¹⁴⁵ Doncs bé, aquesta manca de regulació està sent

FIGURA 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT DEL PARC D'HABITATGE DE LLOGUER A BARCELONA L'ANY 2018.



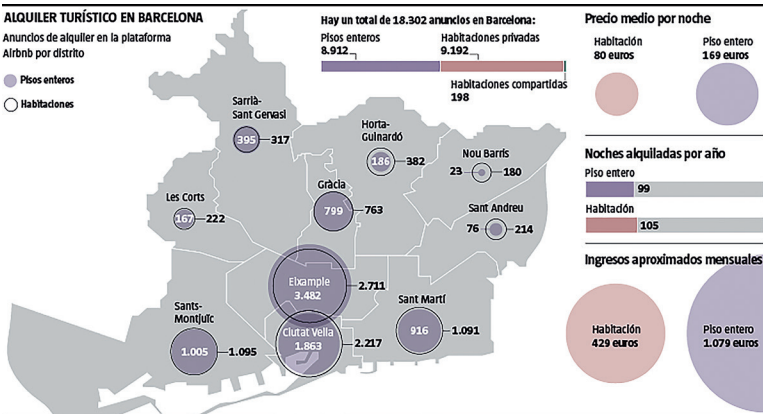
Font: Observatori de l'Habitatge de Barcelona.

144. Disponible a: http://empresa.gencat.cat/web/.content/001-departament/05-transparencia/01-normativa-organitzacio/03-normativa/normativa-tramit/projectes-decret/reglament-turisme/arxius/10-20190729_PD.pdf.

145. Disponible a: https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa?action=fitxa&documentId=622795.

aprofitada per les persones propietàries, ja que ofereixen habitacions individuals a turistes, que acaben gaudint no obstant de tot l'habitatge. Això és un frau de llei (art. 6.3 CC). De fet, ja s'anuncien més habitacions que habitatges sencers com es pot veure a la figura 5. De les més de 9.000 habitacions, només entre 2.000 i 2.500 propietaris conviuen realment amb els turistes. Tota aquesta problemàtica fomenta l'aparició d'allotjaments il·legals a turistes.

FIGURA 5. EL LLOGUER TURÍSTIC A BARCELONA.



Font: La Vanguardia, 18 d'agost de 2019, que es fa ressò d'una informació d'Inside Airbnb.¹⁴⁶

146. BENBENUTY, L. i GUERRERO, D., El alquiler de habitaciones turísticas se dispara en Barcelona, *La Vanguardia*, 18 agost 2019 (<https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20190818/464131737753/alquiler-habitaciones-turisticas-barcelona-crecimiento-ilegales-pisos.html>, visitat 16-12-2019).

d) L'habitatge compartit presenta situacions d'inseguretat jurídica, ja que sovint les habitacions es lloguen sense que la part arrendadora tingui realment poder de disposició. D'això se'n fa ressò un informe de Càritas en el darrer any, que posa de manifest no solament que l'ocupació de pisos ha crescut el 28 % del 2016 al 2017 i el lloguer d'habitacions un 18 %, sinó també que l'ocupació il·legal d'habitatges i el seu lloguer posterior a famílies vulnerables també és una realitat tot i que no figurin en les estadístiques oficials. Són els denominats *desnonaments silenciosos*.¹⁴⁷ En el mateix sentit, també proliferen els casos en els quals les persones arrendatàries sotsarrenden les habitacions de l'habitatge sense tenir el consentiment de la part arrendadora.¹⁴⁸

e) Així doncs, l'habitatge compartit pot presentar diverses manifestacions: el lloguer d'habitacions, els sotsarrendaments d'habitacions (amb o sense el consentiment del propietari) i el dret real d'habitació. Començant per aquesta darrera, segons les estadístiques que ofereix el Centre d'Informació Estadística del Notariat,¹⁴⁹ però, només es van constituir 208 drets reals d'ús i d'habitació amb caràcter onerosos davant de notari l'any 2018, sense que el nombre sigui superior a 300 des de l'any 2014. En la constitució d'aquests drets regeix el principi de llibertat de forma, i també es poden constituir amb un caràcter gratuït (vid. infra). Aquestes estadístiques, però, són un indicatiu de la poca presència d'aquest dret real en comparació amb el lloguer d'habitacions. L'explicació

147. PÉREZ, T., Retratos de miseria de la vida en un cuartucho de alquiler en Barcelona, *El Periódico*, 27 maig 2018 (<https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20180527/la-vida-en-un-zulo-de-alquiler-en-barcelona-6827253>, visitat 16-12-2019).

148. D'aquesta pràctica es fa ressò MARTÍNEZ, E. G., La locura del alquiler llega a los pisos compartidos, *El Mundo*, 15 setembre 2017 (<https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/09/15/59ba7400e2704e3e738b45b8.html>, visitat 16-12-2019).

149. Font: <http://www.notariado.org/liferay/web/cien/estadisticas-al-completo>.

pot tenir a veure amb el fet que els contractes se celebren per a dinamitzar la riquesa, mentre que els drets reals, gràcies a la seva vocació de permanència, tenen a veure amb un aprofitament estable de la riquesa i, per tant, no és la via preferida per a obtenir rendiments a curt termini i adaptar les condicions pactades als cicles econòmics. A més, el dret real d'habitació té naturalment una finalitat alimentària o assistencial en el CCC, cosa que implica que no té una regulació jurídica pensada perquè les persones propietàries puguin obtenir fruits de la seva constitució.

5.2.2. El lloguer d'habitacions

La primera qüestió que hem d'analitzar és si el contracte de lloguer d'habitacions es regula per la LAU o pel CC, ja que cap d'ells preveu expressament aquest contracte.¹⁵⁰ Per a determinar l'aplicació de la LAU o del CC al contracte de lloguer d'habitacions, creiem que és rellevant la interpretació de l'article 2 LAU, el qual estableix que “se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Això ens planteja la qüestió següent: el lloguer d'una habitació es pot entendre com un espai o “edificació habitable” i, per tant, resulta d'aplicació la LAU al contracte d'arrendament d'habitacions?

150. En un altre lloc ja vam posar de manifest aquesta circumstància, vegeu SIMÓN MORENO, H., “Propuestas de regulación para habitar parcialmente una vivienda”, a S. Nasarre Aznar (dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Madrid, Edisofer, 2011, pp. 227 i ss; i SIMÓN MORENO, H., “Capítol 22. El lloguer d'habitacions”, a S. Nasarre Aznar, H. Simón Moreno i E. Molina Roig, *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, 2018, pp. 293-310.

Sobre aquest punt tenim en la jurisprudència menor tres opinions diferents:

1) La primera posició considera que el contracte es regeix per la LAU, en particular per les disposicions aplicables al contracte d'arrendament destinat a habitatge (art. 6 a 28). En efecte, la SAP Àlava 18-1-2008¹⁵¹ argumenta respecte de l'article 2 LAU que res diu "sobre si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o sólo parte de ella". En el mateix sentit, es pronuncien les SSAP Saragossa 26-10-2006¹⁵² i d'Astúries 7-9-2005.¹⁵³ Per la seva part, l'AP de Palència 4-9-2007¹⁵⁴ entén aplicable la LAU ja que aquesta era la voluntat de les parts, tal com es pot concloure de la lectura de les clàusules contractuals. També es pronuncia en el mateix sentit la Consulta vinculant V4837-16, de 10 de novembre de 2016, de la Subdirecció General d'Impostos sobre la Renda de les Persones Físiques (a l'efecte d'aplicar una reducció).¹⁵⁵

2) Una segona posició és la que defensa que es tracta d'un contracte que se sotmet a la LAU, però a les disposicions que regulen específicament l'arrendament per a ús diferent d'habitatge (art. 29 a 35). A la SAP Barcelona 1-2-2010¹⁵⁶ es tractava el cas següent: la llogatera reclamava l'aplicació de la pròrroga forçosa de l'article 9 LAU a un arrendament temporal que tenia com a objecte una estança dotada únicament amb un dormitori i un bany. L'AP conclou que no es pot considerar un arrendament d'habitatge sinó un arrendament de temporada d'acord amb l'article 3.2 LAU, sotmès,

151. JUR 2008\168079.

152. JUR 2006\285424.

153. JUR 2006\108101.

154. JUR 2008\70428.

155. Es pot consultar a <https://petete.minhafp.gob.es/consultas/>.

156. ECLI:ES:APB:2010:819.

per tant, a les disposicions que els articles 29 i següents dispensen per als arrendaments per a ús diferent d'habitatge. Per la seva part, en la SAP Madrid 13-12-2006¹⁵⁷ es pacta l'ús d'una habitació amb el dret a usar de forma compartida la cuina i el bany, i s'estableix una renda fixa més un terç de les despeses d'aigua, electricitat i gas. L'AP argumenta que es tracta d'un "arrendamiento concertado para uso distinto del de vivienda", i aplica, quant a la resolució del contracte, l'article 1581 CC, ja que els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regulen en primer lloc per la voluntat de les parts, en segon lloc per les disposicions de la LAU (que no preveuen expressament la resolució del contracte) i, en darrer lloc, per les disposicions del CC.

3) Finalment, la *tercera línia jurisprudencial* entén que per a l'aplicació de la LAU l'edificació ha de servir per a satisfer les necessitats de residència de la persona, on aquesta desenvolupa la intimitat de la seva existència, i constitueix el seu domicili o seu de la seva vida domèstica. Aquest requisit no es compliria en el lloguer d'habitacions, que no oferiria els serveis mínims i essencials per a la part arrendatària (p. ex., la cuina o el menjador), ja que només hi té accés gràcies a la concessió d'un dret d'ús sobre les dependències comunes (però no per les facultats que el dret li atorgaria des d'un primer moment). Per tant, el contracte es regiria per les normes generals previstes en el CC quant al contracte d'arrendament de coses (art. 1542 i següents CC). D'aquest parer són la STSJ de Castella i Lleó 2/2/2018¹⁵⁸ i les SSAP Madrid 19/3/2019,¹⁵⁹ Madrid 26/9/2017,¹⁶⁰ Ciudad Real 14/9/2017,¹⁶¹ Valladolid 15/12/2015,¹⁶²

157. JUR 2007\116895.

158. ECLI:ES:TSJCL:2018:64.

159. ECLI:ES:APM:2019:2936.

160. ECLI:ES:APM:2017:12601.

161. ECLI:ES:APCR:2017:891.

162. ECLI:ES:APVA:2015:1306.

Barcelona 7/6/2012;¹⁶³ Burgos 20/12/2011;¹⁶⁴ Madrid 4/10/2011¹⁶⁵ (no es pronuncia expressament però aplica respecte d'un lloguer d'una habitació l'art. 1554 CC); de les Illes Balears 20/5/ 2010;¹⁶⁶ Barcelona 8/5/2008;¹⁶⁷ Biscaia de 21/7/2007¹⁶⁸ (en relació amb la LAU de 1964), i Madrid 10/7/2007¹⁶⁹ i 2/4/2004¹⁷⁰ (en relació amb la LAU de 1964). En definitiva, el contracte d'arrendament sotmès a la LAU no pot limitar-se a una part de l'habitatge arrendat (SAP Barcelona 18/5/2005).¹⁷¹

Doncs bé, al nostre parer, la tercera posició jurisprudencial (la que defensa que s'aplica el CC al contracte de lloguer d'habitacions) és la més adequada des d'un punt de vista jurídic ja que el concepte d'*edificació habitable* no es pot predicar de l'arrendament d'una habitació, que individualment no pot satisfer totes les necessitats d'habitatge de la persona d'acord amb les SSTS 15-6-2000 i de 10-2-1986.¹⁷² En cas de dubte entre aplicar una legislació o una altra (el CC o la LAU), cal aplicar la legislació general del CC;¹⁷³ i una interpretació finalista i sistemàtica de la LAU (p. ex., art. 3.1 CC)

163. ECLI:ES:APB:2012:7857.

164. ECLI:ES:APBU:2011:1083.

165. ECLI:ES:APM:2010:15496.

166. ECLI:ES:APIB:2010:1022.

167. JUR 2008\196063.

168. JUR 2007\95912.

169. JUR 2007\307742.

170. AC 2004\1598.

171. JUR 2005\169610.

172. RJ 2000\5287 i RJ 1986\517, respectivament.

173. El raonament és que “en los supuestos en los que exista duda acerca de si la normativa aplicable a un contrato es la general del Código Civil, o la especial, representada en este caso por la Ley de Arrendamientos Urbanos, es obvio que debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos, en lugar de seguir el criterio de la especialidad que representa la aplicación de las normas sociales que componen la Ley de Arrendamientos Urbanos”.

permet deduir l'exclusió del contracte de lloguer d'habitacions del seu àmbit d'aplicació. En efecte, si ens fixem en l'articulat de la LAU, les seves disposicions estan pensades per a l'arrendament d'un habitatge en la seva totalitat. En són exemples la referència al sotsarrendament parcial (art. 8.2 LAU), cosa que pressuposa que l'arrendatari ocupa un habitatge complet; la compravenda de l'habitatge a un tercer (art. 14 LAU); l'obligació de l'arrendador de portar a terme les reparacions necessàries per a mantenir les condicions d'habitabilitat de l'habitatge (art. 21 LAU); la possibilitat de l'arrendatari de demanar una reducció de la renda en proporció a la part de l'habitatge del que s'hagi vist privat a causa de les reparacions de millora (art. 22.3 LAU); la possibilitat per part de l'arrendatari de portar a terme obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o una disminució de la seva estabilitat o seguretat (art. 23 LAU), i el dret d'adquisició preferent (art. 25 LAU); és a dir, si tots aquests articles pressuposen que l'objecte de l'arrendament és un habitatge complet (incloent els dormitoris, bany, cuina, menjador, etc..) i no parcial.

En conseqüència, entenem que resultaria d'aplicació al contracte de lloguer d'habitacions la regulació prevista en el CC. En el mateix sentit, s'ha posicionat la doctrina en afirmar que el contracte de lloguer d'habitacions “no reúne las condiciones mínimas exigidas para considerarse edificación habitable, por tanto, no podrá ser destinada a un uso de vivienda, ya sea de forma temporal o permanente, en el sentido en que establece la LAU”.¹⁷⁴

El fet que s'apliqui el CC i no la LAU té una sèrie de connotacions quant a la protecció de la part arrendatària que s'analitzen en profunditat en l'apartat 5.2.4.A.

174. Vegeu les conclusions de BOTELLO HERMOSA, J. M., “El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 754, març 2016, pp. 1034 i ss.

5.2.3. El sotsarrendament parcial de l'habitatge

Una altra via per acabar en un habitatge compartit és llogar parcialment diverses habitacions de forma independent mitjançant la figura del sotsarrendament. En aquest cas, és necessari el consentiment de la part propietària perquè l'arrendatària d'habitatge sencer ho pugui fer, segons la LAU. Si aquest no fos el cas, la propietària pot resoldre el contracte d'arrendament (art. 27.2 LAU, vegeu les sentències AP Soria 24-7-2009 i Barcelona 26-3-2009).¹⁷⁵

El problema que es planteja és el següent: podria la part arrendatària llogar parcialment l'habitatge a terceres persones distribuint totes les diferents habitacions d'aquesta? L'article 8 LAU preveu que un habitatge només es pot sotsarrendar de forma parcial. Per tant, si bé en els arrendaments per a una finalitat d'habitatge tenim opinions contraposades,¹⁷⁶ s'ha d'entendre que no hi cap aquesta possibilitat ja que la part arrendatària deixaria de residir de manera permanent en l'habitatge, com requereix l'article 2 LAU. És a dir, l'article 2 LAU exigeix que l'arrendatària tingui en l'habitatge la seva residència permanent, cosa que no podria tenir lloc si fa un

175. JUR 2009\399703 i JUR 2009\395611 respectivament.

176. La primera defensa que és possible el sotsarrendament total de l'habitatge (que permetia l'anterior LAU de 1964) encara que l'arrendatari s'absenti d'aquest, vegeu GUILARTE ZAPATERO, Vicente, "Arts. 1 a 8 y D.T.1ª", a X. O'Callaghan (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Edersa, 1995, p. 99. I la segona posició entén que l'arrendament total dificulta que l'arrendatari pugui satisfer la seva necessitat d'habitatge. Per tant, no seria possible mitjançant la suma de diversos sotsarrendaments parcials que el resultat sigui equivalent a un sotsarrendament total, vegeu FUENTES-LOJO LASTRES, A. i FUENTES LOJO, J. V., *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, tom I, primera part, Barcelona, Bosch Editor, 2007, p. 72. En un sentit similar VÁZQUEZ BARROS, que argumenta que, en cas de sotsarrendaments parcials de la totalitat de l'habitatge, "estaríamos lo que se puede denominar una cesión completa del inmueble lo cual está expresamente prohibida por este artículo el cual exige que la subrogación sea parcial por lo que, si la novación subjetiva del contrato es completa, el arrendatario incurriría en posible causa de resolución contractual en base a lo dispuesto en el art. 27 de esta ley especial", vegeu VÁZQUEZ BARROS, S., *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Editorial Vlex, 2009.

sotsarrendament de totes les habitacions a tercers persones i deixa, per tant, de residir efectivament en l'habitatge llogat.

De l'article 8 LAU també podem destacar que el preu del sotsarrendament no podrà excedir, en cap cas, del que correspongui a l'arrendament, i que en general el sotsarrendament es regirà per les disposicions previstes en la LAU per als arrendaments d'ús residencial.

5.2.4. Anàlisi de l'adequació de l'habitatge compartit forçós als estàndards internacionals del dret a l'habitatge

A) La seguretat jurídica en la tinença

Segons l'ONU, l'habitatge no és adequat si els seus ocupants no compten amb una certa mesura de seguretat de la tinença que els garanteixi protecció jurídica contra el desnonament forçós, la fustigació i altres amenaces. Quant a l'arrendament, un informe de la relatora especial sobre un habitatge adequat sobre la seguretat de la tinença¹⁷⁷ es formulava algunes qüestions: “Tampoco están claras las obligaciones de los Estados con respecto a los arrendamientos. ¿Deberían adoptar los Estados un marco de protección de los inquilinos? ¿Debería buscarse un equilibrio entre los derechos de los arrendatarios y los derechos de los propietarios? ¿Dentro de qué límites pueden garantizarse los derechos de los inquilinos o los derechos de los titulares de otras formas de tenencia?” Al nostre entendre, el contracte de lloguer, sigui quina sigui la forma jurídica que adopti, ha de donar estabilitat suficient a l'arrendatari.

177. Informe de la Relatora Especial sobre “Una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto”, Raquel Rolnik, A/HRC/22/46, 24 de desembre de 2012, p. 15. Disponible a: https://www.ohchr.org/Documents/HRBodies/HRCouncil/RegularSession/Session22/A.HRC.22.46_sp.pdf (visitat 15-12-2019).

A continuació analitzem la seguretat jurídica en les diferents manifestacions d'habitatge compartit a la ciutat de Barcelona.

a) En el lloguer d'habitacions

Si s'aplica la LAU en la seva modalitat d'arrendament d'habitatge, el règim del lloguer d'habitacions que, com hem dit, majoritàriament s'entén que es regeix pel CC, canviaria substancialment. Ho veiem a la taula 5.

TAULA 5. POSSIBLE APLICACIÓ DE LA LAU O DEL CC AL CONTRACTE DE LLOGUER D'HABITACIONS (ON DIU "HABITATGE" S'HAURIA D'ENTENDRE "HABITACIÓ")

	Aplicació de la LAU178	Aplicació del CC
Règim aplicable	S'apliquen en primer lloc les disposicions de la LAU; en segon lloc, la voluntat de les parts, i finalment, el CC (art. 4.2 LAU).	Primacia de l'autonomia de la voluntat (art. 1255 CC). El règim general de l'arrendament de coses (art. 1542 i següents CC) s'aplica subsidiàriament.
Duració del contracte	Si no es pacta el contrari, el contracte s'entén formalitzat per un any (art. 9 LAU). Es pot pactar qualsevol durada.	Durada de pacte lliure (art. 1565 CC), si bé en absència de pacte el CC preveu un temps determinat (art. 1581 CC).
Pròrroga forçosa del contracte	Fins als 5 anys, si la part propietària és persona física; i 7 anys si és jurídica (art. 9 LAU), potestativa per a l'arrendatària i obligatòria per a l'arrendadora.	No existeix. Arribat el període pactat, el contracte s'extingeix (art. 1569 i 1581 CC).
Desistiment del contracte	La part arrendatària pot desistir del contracte una vegada han transcorreguts els primers sis mesos (art. 11 LAU).	No es preveu expressament.

178. Després de la darrera reforma pel Reial Decret llei 7/2019, de l'1 de març, de mesures urgents en matèria de propietat i lloguer (BOE núm. 55, 5 març 2019).

	Aplicació de la LAU	Aplicació del CC
Resolució del contracte en cas de compravenda del bé immoble	La part arrendatària queda protegida durant els primers cinc o set anys, amb independència de si el contracte està inscrit en el Registre de la Propietat (art. 14.1 LAU). A més, es manté subsistent la relació contractual en el cas que existeixi una substitució fideïcomissària, l'alienació forçosa derivada d'una execució hipotecària o l'exercici d'un dret d'opció de compra, almenys fins al compliment del període de cinc o set anys (art. 13 LAU).	El contracte s'extingeix (art. 1571 CC), excepte pacte en contrari. Cap previsió respecte de la resta de causes previstes en l'article 13 LAU.
Dret d'adquisició preferent	Dret renunciabile de la part arrendatària (art. 25 LAU).	No es preveu expressament.
Sotsarrendament	Possibilitat de sotsarrendar parcialment l'habitatge, amb el consentiment de la part propietària (art. 8.2 LAU).	És possible sotsarrendar l'habitatge, inclús sense el consentiment de la part propietària, si no hi ha pacte en contrari (art. 1550 CC).
Situacions de separació, divorci o nul·litat del matrimoni	Es preveuen les situacions de separació, divorci o nul·litat del matrimoni, en què es pot atribuir al cònjuge no arrendatari l'ús de l'habitatge (art. 15.1 LAU).	No es preveu expressament.

	Aplicació de la LAU	Aplicació del CC
Obres de conservació	Es distribueixen les obligacions entre les parts arrendadora i arrendatària (art. 21 a 23 LAU). En el cas que l'arrendadora hagi de dur a terme obres de conservació urgents a l'habitatge, l'arrendatària té en la LAU el dret a la disminució de la renda en proporció a la part de l'habitatge de la qual s'ha vist privada si l'obra dura més de vint dies (art. 21.2 LAU).	La part arrendadora té l'obligació de portar a terme les obres necessàries a fi de conservar la cosa per a l'ús convingut en el contracte (art. 1554.1 CC). Quant al fet que l'arrendadora hagi de portar a terme obres de conservació urgents, el període per a reclamar una disminució de la renda és de quaranta dies en el CC (art. 1558).
Subrogació mortis causa	És possible que el seu cònjuge o descendents se subroguin en el mateix contracte (art. 16.1 LAU).	No es preveu expressament.
Fiança	Una mensualitat, i el valor de qualsevol garantia addicional que pactin les parts no pot excedir de dos mensualitats de la renda (art. 36 LAU).	No hi ha cap previsió respecte de la fiança.
Registre	Possibilitat d'inscriure l'arrendament en el Registre de la Propietat (art. 2.5 Llei hipotecària).	Possibilitat d'inscriure l'arrendament en el Registre de la Propietat (art. 2.5 Llei hipotecària), amb una interpretació extensiva de la normativa aplicable. ¹⁷⁹

179. L'apartat 5è de l'article 2 de la Llei hipotecària preveu la inscripció de: "Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos". Per tant, podem entendre inclòs tant el sotsarrendament com el lloguer d'habitacions. De fet, la doctrina argumenta que "la Disposición Adicional 2.a de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 dio nueva redacción al artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria. Tal redacción afecta, obviamente, no sólo a los arrendamientos sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, sino a toda clase de arrendamientos de bienes inmuebles, incluso a los sujetos al Código civil", vegeu LUCAS FERNÁNDEZ, F., "Artículo 1549", a *Comentarios al Código Civil*, tom XX, vol. 1-A: Artículos 1542 a 1553 del Código Civil, EDESA, 2004.

La conclusió que podem extreure és que l'arrendament subjecte a la LAU té un règim jurídic que busca trobar un equilibri entre els drets i les obligacions de les parts. A més, el seu règim és imperatiu per a les parts, és a dir, no el poden modificar si no és que la llei ho permet expressament (art. 6 LAU).¹⁸⁰ La conclusió a què hem arribat, és a dir, que el lloguer d'habitacions es regula per les disposicions del CC, comporta que el llogater d'habitació no té la possibilitat de prorrogar forçosament el contracte i que la renda s'estableix i s'actualitza lliurement. La durada del contracte és determinant, ja que una vegada arribat al període pactat aquest s'extingeix; vegeu un cas sobre l'arrendament d'una habitació per un any SAP Barcelona d'1-2-2010. A més, tot i que teòricament és possible que el contracte de lloguer d'habitacions s'inscrigui en el Registre de la Propietat, creiem que no és una realitat en la pràctica. Això deixa desprotegida la part arrendatària envers la transmissió de l'habitatge a una tercera persona (no es preveu expressament en el CC un dret de tanteig i retracte a favor de la part arrendatària, a diferència de l'art. 25 LAU, que atorga aquest dret a l'arrendatària (tot i que la LAU permet la seva renúncia en l'art. 25.8) i amb els seus familiars, ja que no podran subrogar-se en el contracte. Tampoc està protegit el llogater respecte de la fiança que pot demanar-li la part propietària o davant de possibles casos de desistiment del contracte.

De fet, aquesta absència de seguretat jurídica en la tinença respecte del lloguer d'habitacions no és exclusiva de la ciutat de Barcelona. Tenint en compte les dificultats per a accedir a la propietat d'un habitatge, les persones joves busquen altres alternatives, per exemple, al Regne Unit. És per això que aquelles menors de trenta

180. "Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice".

anys s'anomenen *generation rent*.¹⁸¹ Aquest segment de població, però, aspira no només a viure a casa seva, sinó també a viure amb el mateix nivell de seguretat que els seus pares. Estudis empírics¹⁸² al Regne Unit demostren al respecte que les persones joves estan frustrades vivint en el sector del lloguer privat, ja que no poden considerar el lloc on viuen una "llar" (l'habitatge com a identitat per als seus ocupants, al qual ja hem fet referència en l'apartat 4.2) per falta de seguretat en la tinença (principalment perquè els lloguers només garanteixen una estabilitat a molt curt termini (sis mesos), cosa que s'ha convertit en una de les raons subjacents de l'augment del sensellarisme al Regne Unit. Això posa en dubte si la joventut té realment una elecció quant a la forma de tinença al Regne Unit, reflexió que també podria traslladar-se a la ciutat de Barcelona.

b) En el sotsarrendament

S'ha de tenir present que el contracte de sotsarrendament s'extingeix sempre i en tot cas quan s'extingeixi el contracte d'arrendament, ja que el sotsarrendament està subordinat a l'arrendament principal. Vegeu, en aquest sentit, la SAP Madrid 28-10-2010¹⁸³ respecte d'un arrendament destinat a habitatge. Donat el caràcter imperatiu d'aquest precepte, no hi ha cap excepció, i es pot donar el cas d'extinció del contracte d'arrendament per voluntat pròpia de la part arrendatària. En aquest cas, la part sotsarrendatària pot exigir a l'arrendatària la pertinent indemnització per danys i perjudicis, ja sigui per incompliment dels seus compromisos o per ser el causant de la resolució del contracte principal que determina la del sotsarrendament amb

181. McKEE, K., Young People, Homeownership and Future Welfare, *Housing Studies*, 27:6, 2012, p. 854.

182. HOOLACHAN, J., McKEE, K., MOORE, T. i SOAIT, A. M., 'Generation rent' and the ability to 'settle down'- economic and geographical variation in young people's housing transitions, *Journal of Youth Studies*, 20-1, 2017, pp. 69-70.

183. AC 2010\2060.

el que venia lligat. El problema quant a la seguretat jurídica de la tinença el trobem principalment en els sotsarrendaments no consentits, que poden donar lloc a la resolució del contracte per la part propietària (art. 27.2.c) LAU), cosa que deixa la sotsarrendatària en una posició jurídica feble.

c) L'arrendament sense títol habilitant

A més, hem de tenir present els “lloguers” que se celebren sense que la part arrendadora tingui un títol habilitant. La situació d'aquests arrendataris és similar a un precari ja que no tenen un títol vàlid que els legítimi a posseir l'habitatge. Aquestes situacions vulnereu els estàndards internacionals sobre el dret a l'habitatge ja que es consideren internacionalment com una forma més de sensellarisme, ja que la tipologia europea de sense llar i exclusió residencial (taula ETHOS) elaborada per FEANTSA (a la qual ja s'ha fet referència)¹⁸⁴ no només identifica com a sensellarisme les persones sense sostre o que viuen en allotjaments temporals, sinó també aquelles que viuen en un habitatge inadequat o insegur. En aquest últim supòsit s'inclouen aquelles persones necessitades d'un habitatge que habiten en un habitatge sense un contracte d'arrendament.

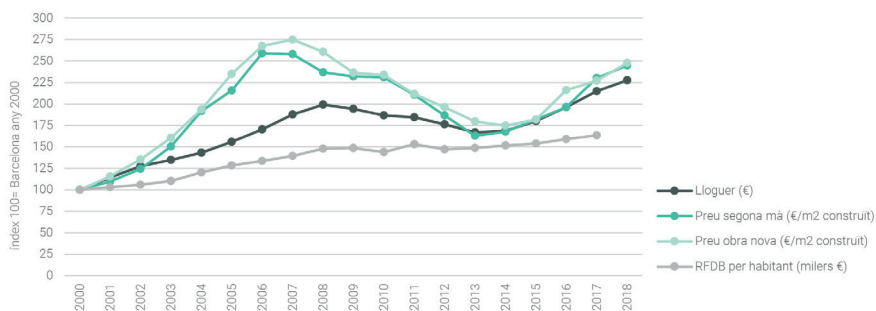
B) L'assequibilitat

Segons les Nacions Unides, l'habitatge no és assequible si el seu cost posa en perill o dificulta el gaudi d'altres drets humans per als seus ocupants. A la ciutat de Barcelona, l'informe de l'Observatori Metropolità de l'Habitatge¹⁸⁵ (figura 6) mostra l'evolució dispar entre la renda familiar disponible bruta i el preu mitjà del lloguer entre el període 2000-2018.

184. Font: https://www.feantsa.org/download/ethos_spain-24518105836657575492.pdf.

185. https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf, p. 40.

FIGURA 6. EVOLUCIÓ DISPAR ENTRE LA RENDA FAMILIAR DISPONIBLE BRUTA I EL PREU MITJÀ DEL LLOGUER ENTRE EL PERÍODE 2000-2018.



Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge.

Consegüentment, l'Observatori Metropolità de l'Habitatge¹⁸⁶ conclou que una llar amb unes remuneracions de 2,5 SMI hauria de destinar l'any 2018 el 41,2 % d'aquestes assignacions per pagar el lloguer mitjà (sense comptar les despeses dels subministraments), i les llars amb un SMI de 3,5 haurien de destinar quasi un 30 %. Com a mitjana, les llars que viuen de lloguer són les que han de destinar un percentatge més elevat dels seus ingressos, en concret un 43,5 %.

Quant al lloguer d'habitacions, ja s'ha comentat que aquesta ha deixat de ser una tinença immobiliària destinada principalment als estudiants. Així, un informe de Badi (una empresa que actua d'in-

186. Font: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf, p. 43.

termediari entre parts propietàries i futures llogateres) i de la immobiliària Savills Aguirre Newman de 2019¹⁸⁷ conclou que el lloguer d'habitacions és ja més rendible que el lloguer tradicional d'habitatges (fins a un 40 % més rendible per a propietaris i inversors), cosa que provoca que, després de la bombolla immobiliària i de la bombolla del lloguer privat, ara les empreses busquen un nou nínxol de negoci en el lloguer d'habitacions. Aquesta empresa ofereix habitatges entre els 200 i els 900 euros, i només el 10 % dels usuaris de la plataforma són estudiants. Precisament, però, un estudi del Consejo de la Juventud de España¹⁸⁸ mostra que les persones joves (amb uns ingressos mitjans) haurien de destinar més del 40 % de la seva renda disponible per a accedir al lloguer d'una habitació a la província de Barcelona. A més, que no sigui d'aplicació la LAU no obsta que les persones propietàries no exigeixin una fiança a les llogateres, que pot ser fins i tot de dos mesos de renda.¹⁸⁹

Quant als sotsarrendament, teòricament –cosa que no vol dir que succeeixi realment en la pràctica en negre– la renda exigible al sotsarrendatari no pot excedir de la que correspon pagar a l'arrendatari (art. 8.2.3 LAU). En el cas que concorrin diversos sotsarrendaments parcials al mateix temps (diferents habitacions i famílies), s'ha d'entendre que els preus sumats de tots ells no poden sobrepassar la renda que les persones arrendatàries han de satisfer a les propietàries. A més, aquesta limitació teòrica i legal de la renda del sotsarrendament no existeix en els arrendaments no consentits i en els precaris que hem mencionat.

187. De la qual cosa es fa ressò SELVA ORTIZ, S., *El alquiler de habitaciones, nuevo objetivo de los fondos de inversión*, Cadena Ser, 1 juny 2019 (https://cadenaser.com/ser/2019/06/01/economia/1559370326_431102.html, visitat 16-12-2019).

188. CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA, *Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España*, 1er trimestre 2019, p. 10. Disponible a: <http://www.cje.org/descargas/cje7577.pdf> (visitat 16-12-2019). L'estudi pren com a base els informes de pisos.com sobre els habitatges compartits.

189. PÉREZ, T., *El Periódico*, cit.

C) L'habitabilitat

En aquest punt cal tenir en compte que la Llei catalana d'habitatge 18/2007 entén que una situació anòmla de l'habitatge és la sobreocupació (art. 41.1.b), on es troba aquell habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat (art. 3.1.e Llei 18/2007). Per tant, l'Ajuntament de Barcelona hauria de tenir cura de complir aquest requisit (ja mencionat en l'apartat 2.2), a més dels altres que es puguin requerir per via administrativa, per exemple la cèdula d'habitabilitat exigida pel Decret 141/2012. Això té un interès especial atès que alguns informes confirmen que els immigrants que arriben per primer cop a Espanya solen viure en règim de lloguer mitjançant el sotsarrendament d'habitacions en situació d'amuntegament o sobreocupació.¹⁹⁰ De fet, el mateix article 4 del Decret 141/2012 preveu el nombre màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquestes.¹⁹¹

D) L'accessibilitat

L'accessibilitat és una qüestió transversal a totes les formes de tinença. L'informe “La accesibilidad de las viviendas en España” de març de 2018,¹⁹² que analitzava l'accessibilitat universal en les comunitats de propietaris espanyoles, posava de manifest que només el 0,6 % dels habitatges espanyols eren universalment acces-

190. ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., *Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas*, *Presupuesto y Gasto Público*, núm. 61, 2010, pp. 282 i ss.

191. Aquest precepte fixa una sèrie de paràmetres que es tractaran en l'apartat 3.2.3.

192. Aquest informe va ser elaborat per la Càtedra UNESCO d'Habitatge a petició de la Fundació Mutua de Propietaris, i es pot trobar en obert a: https://www.fundacionmdp.org/wp-content/uploads/2018/04/201803-Accesibilidad-viviendas-espana_FundacionMdP-min.pdf (visitat 16-12-2019).

sibles des del carrer a la porta d'aquest, tot i que tots els edificis residencials existents al desembre de 2017 havien de complir obligatòriament amb les condicions bàsiques d'accessibilitat previstes en el CTE (Reial Decret 314/2006). Posades en context europeu, la situació de les comunitats de propietaris espanyoles en matèria d'accessibilitat tampoc queda en una situació¹⁹³ millor.

El Reial Decret estatal 173/2010 va incorporar amb caràcter de normativa bàsica estatal les condicions d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i la utilització dels edificis. Per tant, les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació són condicions bàsiques per a tot Espanya, de manera que les comunitats autònomes i les ordenances urbanístiques d'àmbit municipal hauran de respectar els criteris o exigències bàsics consagrats en el Codi Tècnic de l'Edificació, tot i que, si ho desitgen, poden millorar aquests mínims.¹⁹⁴ En aquest sentit, Catalunya té legislació pròpia en matèria d'accessibilitat (Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat).¹⁹⁵ Aquesta norma s'integra en el marc normatiu de Catalunya sobre les condicions bàsiques d'accessibilitat, d'acord amb les directrius internacionals i estatals, i fixa condicions d'accessibilitat en referència als espais d'ús públic, els edificis, els mitjans de transport, els productes, els serveis i els processos de comunicació.

193. Una comparativa entre Espanya, Suècia i Alemanya es pot trobar a NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H., Not housing for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany, *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, en premsa.

194. DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A. M. i FLORES RODRÍGUEZ, J., Accesibilidad universal y no discriminación en inmuebles residenciales de uso privado, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 737, maig 2013, pp. 1539 i ss.

195. BOE núm. 281, 20 novembre 2014, p. 94762.

5.3. Allotjaments “provisionals”: hostals, contenidors marítims, nínxols i entorn familiar

L'ús d'allotjaments provisionals, sempre amb unes condicions mínimes d'habitabilitat i dignitat suposa una bona mesura per a evitar que les persones sense llar o amb exclusió residencial acabin dormint al carrer i poder evitar, així, problemes majors (d'agressions, de salut física i mental, entre d'altres) derivats d'aquesta situació.

Trobem els casos d'albergs o altres serveis de pernoctació i, recentment, Barcelona ha finalitzat la seva primera promoció dels coneguts com a “allotjaments de proximitat provisional” (Aprop), mòduls prefabricats amb contenidors de transport marítim, espais on està previst que hi entrin a viure fins a 32 persones a partir del 2020.¹⁹⁶

Aquests últims es plantegen inicialment com a equipaments comunitaris que suposen un recurs temporal per a persones que han estat desnonades o es troben a punt de ser-ho, ja que no compten amb la cèdula d'habitabilitat per a poder ser considerats com a habitatge.¹⁹⁷ Tot i així, el mateix consistori ha avançat que les persones o famílies podran ser-hi per un període de fins a cinc anys. Precisament aquest període és el que la Llei d'arrendaments urbans (LAU), amb la modificació del Reial Decret Legislatiu 7/2019, d'1 de març, preveu com a durada mínima dels arrendaments d'habitatge

196. GARCIA, M., *Els primers inquilins dels pisos prefabricats APROP, passat festes*, Betevé, 16 desembre 2019 (<https://beteve.cat/politica/primers-inquilins-allotjaments-temporals-aprop-2020/>, visitat 20-12-2019).

197. C. M., *Listos los primeros pisos públicos de Barcelona en contenedores*, 20 minutos, 16 desembre 2019 (<https://www.20minutos.es/noticia/4090304/0/listos-pisos-publicos-prefabricados-contenedores-barcelona-aprop/>, visitat 20-12-2019) i CASTÁN, P., *Los nuevos pisos-contenedor de Barcelona alojarán también a jóvenes y mayores*, *El Periódico*, 16 desembre 2019 (<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20191216/barcelona-termina-edificio-pisos-contenedor-7776831>, visitat 20-12-2019).

quan la part arrendadora és una persona física (art. 9). A nivell europeu, aquests tipus de construcció es troba des de fa temps, per exemple, en pisos d'estudiants als Països Baixos i també en pisos socials a Anglaterra, i alguns d'aquests casos ja han advertit de problemàtiques sobretot respecte dels materials de construcció (fred a l'hivern i calor a l'estiu, insonorització) o la manca d'espai en el cas que al pis hi hagi menors.¹⁹⁸

En l'extrem de la precarietat habitacional trobem els anomenats "pis càpsula", "pis rusc" o nínxols. Així, ja existeix una empresa que ofereix habitacles de 2,6 metres quadrats a Barcelona, segons ells, com a "solució" al problema d'accés a l'habitatge a la ciutat.¹⁹⁹ Aquesta pràctica, al nostre criteri i al marge del seu ús circumstancial o temporal, no compleix ni amb les condicions d'habitabilitat necessàries²⁰⁰ ni amb l'espai necessari per a desenvolupar-se com a persona a nivell individual (dret a la intimitat i privacitat, art. 18 CE) ni per a poder preveure uns plans de vida a curt, mitjà i llarg termini.²⁰¹ Tampoc compleix amb les dimensions mínimes per

198. <https://www.bbc.com/news/education-49412835>, <https://www.standard.co.uk/news/uk/shipping-containers-being-used-to-house-children-as-more-than-200000-go-without-homes-report-says-a4217871.html> i <https://qz.com/1542887/london-provides-low-income-housing-in-modular-shipping-containers/> (visitat 20-12-2019). En aquest cas, a Barcelona s'ha treballat amb la qualitat dels acabats: aïllament interior i exterior, façana recoberta, obra en cuines i banys, BLANCHAR, C., Barcelona estrena los primeros pisos sociales fabricados con contenedores de barco, *El País*, 16 desembre 2019 199. (https://elpais.com/ccaa/2019/12/16/catalunya/1576490911_461954.html, visitat 26-12-2019).

199. Vegeu JORRO, I., Casi un millar de barceloneses hacen cola por un 'piso colmena', *Crónica Global*, 4 gener 2019 (https://cronicaglobal.elespanol.com/vida/millar-barceloneses-cola-piso-colmena_211446_102.html) i ARNAU, R., Los pisos 'colmena' de Haibu 'burlan' a Colau: crean sociedad y operarán con licencia de 'hostel', *EjePrime*, 28 març 2019 (<https://www.ejeprime.com/empresa/las-casas-colmena-de-haibu-burlan-a-colau-crean-sociedad-y-operaran-con-licencia-de-hostel.html>, visitats 20-12-2019) entre d'altres.

200. Vegeu els estàndards de superfície per persona en l'apartat de pisos sobreocupats *supra*.

201. Vegeu els apartats sobre el concepte d'habitatge i el dret a l'habitatge *supra* en aquest informe.

poder considerar-se un allotjament turístic (p. ex., les pensions requereixen 6m² de superfície útil, els mateixos per a les habitacions individuals d'hotel i hotel apartament).²⁰² Tot i així, la seva persecució per part de l'Ajuntament de Barcelona²⁰³ (i ara també per l'Ajuntament de Madrid)²⁰⁴ condueix al seu desenvolupament de manera clandestina i en el marc d'un mercat negre i d'economia submergida que afecta directament la protecció dels consumidors i usuaris.²⁰⁵

Quant a l'entorn familiar, el 40,4 % de persones grans van ajudar, entre el 2010 i el 2012, a familiars o amics amb les seves pensions,²⁰⁶ mentre que el 27,9 % vivien el 2010 amb fills a la seva pròpia casa, és a dir, els acollien.²⁰⁷ S'ha de tenir present també que el 53,1 % dels joves entre 25 i 29 anys viuen a casa els pares.²⁰⁸ Respecte dels joves, seria important, per tal de determinar quan ens trobem davant d'un cas d'exclusió residencial i quan no, poder distingir els joves no emancipats legalment o econòmicament i també els que no tenen la voluntat de buscar un habitatge fora de l'actual amb

202. Annex I del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic. DOGC núm. 6268, 5 desembre 2012.

203. REDACCIÓN, El Gobierno de Colau amenaza con una respuesta "contundente" contra los 'pisos colmena', *Crónica Global*, 18 febrer 2019 (https://cronicaglobal.es/espagnol.com/business/gobierno-colau-amenaza-pisos-colmena_223206_102.html, visitat 20-12-2019).

204. ROCES, P. R., El Ayuntamiento de Madrid veta la llegada de los 'pisos colmena' de poco más de un metro de altura, *El Mundo*, 20 desembre 2019 (<https://www.el-mundo.es/madrid/2019/12/20/5dfbc0aefdddf282a8b466f.html>, visitat 20-12-2019).

205. CASTÁN, P., Durmiendo en el primer piso colmena clandestino de Barcelona, *El Periódico*, 11 febrer 2019 (<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20190209/durmiendo-primer-piso-colmena-clandestino-barcelona-7294332>, visitat 20-12-2019).

206. FUNDACIÓN ENCUENTRO, *Informe España 2013. Una interpretación de su realidad social*, Madrid, Fundación Encuentro, 2013. p. 227.

207. FUNDACIÓN ENCUENTRO, *Informe España 2013. Una interpretación de su realidad social*, cit. p. 228.

208. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, *Encuesta Continua de Hogares (ECH) Año 2018*. Notas de prensa, 02-04-2019, p. 6.

la seva família, ja que aquests serien casos on podem parlar d'habitatge. Per altra banda, Nasarre²⁰⁹ recorda l'obligació de prestar aliments entre parents prevista en els articles 143 i 144 CC i en els articles 237-1 i ss. CCC).

En conclusió, tots els casos mencionats en aquest apartat es troben en alguna de les categories de la taula ETHOS de FEANTSA de situacions de sense llar o d'exclusió residencial: sense habitatge (p. ex., allotjaments temporals per a persones sense llar o amb problemàtiques d'exclusió residencial, persones immigrants o que han patit violència de gènere), habitatge insegur (p. ex., viure de manera forçada amb familiars, amics o coneguts) o habitatge inadequat (p. ex., allotjaments que no compleixen amb els requisits tècnics i la cèdula d'habitabilitat). Per tant, el seu ús hauria d'estar restringit a situacions de clara temporalitat i emergència habitacional, com a recurs de transició per a trobar una solució habitacional que compleixi amb totes les garanties establertes. En conseqüència, s'ha de vetllar perquè l'estada en un allotjament provisional, un hostal i, sobretot, en aquests pisos nous del programa Aprop no s'allargui en el temps i se cerqui una solució per a resoldre la problemàtica d'accés a un habitatge digne i adequat (art. 47 CE) per a cada persona en concret, ja que aquestes pràctiques no suposen una solució al problema. En aquest punt, és important reflexionar sobre les propostes que es mencionen més avall en parlar de solucions intracomunitat i extracomunitat.

209. NASARRE AZNAR, S., *La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria*, *Teoría y Derecho*, núm. 16, 2014, pp. 10-37. p. 25

5.4. Els “pisos pastera” i els “llits calents”

L'article 3.e) de la Llei catalana 18/2007 defineix l'habitatge sobreocupat com aquell “en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per llaços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn”. Precisament aquests estàndards de superfície per persona són els que estan establerts en l'article 4 del Decret 141/2012 i són els següents:

- 1 persona per habitació $\geq 5 \text{ m}^2$
- 2 persones per habitació $\geq 8 \text{ m}^2$
- 3 persones per habitació $\geq 12 \text{ m}^2$
- 2 persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú (sala d'estar, menjador, sala d'estar-menjador o sala d'estar-menjador-cuina).

Com es pot observar de la definició d'habitatge sobreocupat de la Llei catalana 18/2007, en principi, no es considera sobreocupació si aquesta està justificada per vincles de parentiu, excepte si el nombre de persones que hi viuen repercuteix en les condicions de salubritat, higiene i comporta problemes de convivència amb l'entorn.

En general, els motius o les causes que motiven la sobreocupació dels habitatges són les següents:²¹⁰ la provisionalitat o la inestabilitat jurídica derivada d'una situació administrativa que comporta inseguretat i precarietat laboral; també la precarietat econòmica

210. MADARIA RUVIRA, J., Problemática y soluciones a la multiocupación de viviendas: los denominados pisos-patera, *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*, vol. I, núm. 3, gener 2008, p. 58.

derivada de l'endeutament per a fer possible el moviment migratori i l'enviament de diners a familiars que es troben en un altre país; analfabetisme o desconeixement de l'idioma, les lleis, la cultura i els costums; absència de família i xarxes primàries de protecció social; racisme, i desarrelament.

Com s'observa, doncs, aquestes causes solen estar vinculades a la immigració. Per aquest motiu, els pisos sobreocupats per immigrants se solen conèixer també com a “pisos pastera”. S'atribueix a aquells habitatges on resideixen immigrants il·legals i on els passadissos i els espais disponibles (no salubres i inhabitables) es transformen en llocs on pernoctar.²¹¹

Un altre fenomen relacionat amb la sobreocupació és el que es coneix com a “llits calents”. Es tracta d'aquella situació en què les persones comparteixen un mateix llit no de forma simultànea, sinó per torns.²¹²

Per això, a l'hora de dur a terme polítiques per afrontar la sobreocupació, cal tenir en compte no només aspectes relacionats amb l'habitatge sinó també sobre immigració, laborals, estances il·legals, entre d'altres.

A Barcelona, en concret, les causes principals de la sobreocupació són:²¹³

- Per a obtenir un ànim de lucre per les persones propietàries o arrendatàries que els sotsarrenden.

211. MADARIA RUVIRA, cit., p. 57.

212. Vegeu, per exemple: VIVIENDOSINVIVIENDA, *Las 'camas calientes' del Raval* (22-04-2015), disponible a: <https://viviendosinvivienda.wordpress.com/2015/04/22/el-precario-mundo-de-las-camas-calientes-del-ral/> (visitat 17-11-2019).

213. GENERALITAT DE CATALUNYA, AJUNTAMENT DE BARCELONA i CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA, *La sobreocupació a la ciutat de Barcelona*, disponible a: https://www.diba.cat/documents/479934/487011/hua-descarrega-gerard_capo-pdf.pdf (visitat 17-11-2019).

- Per la “solidaritat” dels mateixos residents que acullen temporalment persones del seu país d'origen que es troben en una situació irregular.
- Per la relació familiar dels mateixos residents.
- Perquè forma part de la retribució econòmica, és a dir, les persones treballadores que reben allotjament com a part de contraprestació econòmica del seu treball.
- Perquè es tracta de persones amb pocs recursos que comparteixen les despeses.

De l'estudi realitzat hem vist que el saldo migratori a Barcelona l'any 2018 és positiu i la procedència dels immigrants es distribueix de la següent manera: de Catalunya (un 16,3 %), de la resta d'Espanya (un 9 %) i estrangers (74,7 %). Com s'observa, doncs, la xifra d'estrangers és notòriament més elevada que els de nacionalitat espanyola. Els principals punts d'origen dels estrangers són: Veneçuela, Argentina, Colòmbia, Itàlia, Hondures, Perú i França. No obstant això, fins a dia d'avui, no es tenen dades quant al perfil socioeconòmic de les persones migrants a Barcelona. Però atenent les causes generals de la sobreocupació dels habitatges, en general, el perfil de les persones que sobreocupen els habitatges són immigrants amb situació jurídica i laboral irregular, i normalment les persones que viuen en habitatges sobreocupats estan en règim de lloguer.²¹⁴

De l'anàlisi estadística del punt 3 podem concloure que, en general, des del 1991 fins al 2019 han augmentat progressivament les persones que viuen soles, però la sobreocupació (prenent com a

214. MADARIA RUVIRA, cit., p.53.

referència els pisos de sis persones o més), almenys formalment, no ha augmentat de forma substancial. Val a dir que a l'inici de la crisi (entre el 2008 i 2009) els pisos ocupats per nou o més persones van experimentar un repunt important i es van situar al voltant de 5.000 persones, mentre que l'any 2019 la xifra ha estat de 3.686. En aquest sentit, el districte on es concentra la sobreocupació més destacada durant el 2019 es Ciutat Vella, i per barris, al Raval.

No obstant això, les xifres disponibles no recullen tota la realitat, ja que les fonts de detecció de la situació de sobreocupació a Barcelona en general són:²¹⁵

- **El Padró d'habitants.** Val a dir, però, que a Barcelona únicament s'inicia la inspecció corresponent a partir de quinze empadronaments en un mateix habitatge.²¹⁶
- **Cadastré.**²¹⁷
- **Comunicacions i queixes veïnals:** aquesta és la font més habitual i la més fiable,²¹⁸ ja que la convivència d'un gran nombre de persones pot generar brutícia, molèsties, sorolls, olors i desperfectes.²¹⁹ No obstant això, aquest fet també evidència que, en aquells casos on no hi ha queixes dels veïns malgrat haver-hi sobreocupació, el problema habitacional queda ocult o invisibilitzat.
- **Inspeccions per reagrupament familiar.** Efectuades pel Gabinet Tècnic d'Immigració.

215. GENERALITAT DE CATALUNYA, AJUNTAMENT DE BARCELONA i CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA, *La sobreocupació a la ciutat de Barcelona*, cit.

216. Vegeu, en aquest sentit: *La Verdad*, Detenido por empadronar a más de 60 personas en una misma casa de Los Alcázares, 4 novembre 2017 (<https://www.laverdad.es/murcia/otros-municipios/detenido-empadronar-personas-20170904145504-nt.html>, visitat 17-11-2019).

217. Vegeu: <http://www.sedecatastro.gob.es>

218. GENERALITAT DE CATALUNYA, AJUNTAMENT DE BARCELONA i CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA, *La sobreocupació a la ciutat de Barcelona*, cit.

219. MADARIA RUVIRA, cit., p. 59.

Quan ens trobem davant d'un habitatge sobreocupat estem davant d'un incompliment de la funció social de l'habitatge (art. 5 Llei 18/2007) i també davant d'un incompliment del dret de les persones a disposar d'un habitatge digne i adequat (art. 47 CE). D'acord amb l'article 43 de la Llei 18/2007, les actuacions que es preveuen per a evitar la sobreocupació són:

- **Programes d'inspecció.** En aquest sentit, tenint en compte que la pràctica habitual a Barcelona és la d'iniciar la inspecció a partir de quinze empadronaments,²²⁰ considerem que aquest paràmetre no és del tot adequat, ja que la situació de sobreocupació pot existir fins i tot amb menys persones empadronades segons els metres quadrats de l'habitatge. De manera que s'hauria de tenir en compte la relació entre el nombre de persones empadronades i els metres quadrats dels habitatges.
- **En el cas de zones amb una alta concentració d'habitatges sobreocupats,** les administracions competents les poden delimitar i declarar àrees de tanteig i retracte, d'acord amb el que estableix l'article 15 Llei 18/2007 i les poden declarar àrees de conservació i rehabilitació, d'acord amb el que estableixen els articles 36 i 37 de la mateixa Llei.
- **La imposició de sancions a les persones responsables de la sobreocupació.** No obstant això, cal tenir en compte que el vessant sancionador només resulta adequat per a descoratjar l'ànim de lucre a través de les sobreocupacions, no per fer front a situacions de necessitat d'habitatge.²²¹
- **Les administracions poden expropiar temporalment l'usdefruit dels habitatges sobreocupats** per a llogar-los poste-

220. GENERALITAT DE CATALUNYA, AJUNTAMENT DE BARCELONA i CONSORCI DE L'HABITATGE DE BARCELONA, *La sobreocupació a la ciutat de Barcelona*, cit.

221. *Ibidem*.

riorment en les condicions adequades. Es tracta del dret real d'usar i gaudir béns aliens salvant-ne la forma i la substància (art. 561-2 CCC).

- **Les persones propietàries d'habitatges sobreocupats** poden demanar l'ajut de l'Administració competent, la qual, en el procés de comprovació corresponent, pot obtenir del padró d'habitants la informació sobre les persones empadronades.
- **Per a controlar millor les situacions de sobreocupació**, es poden establir acords de col·laboració amb les associacions i els col·legis professionals que actuen en el mercat immobiliari. En aquests sentit, considerem que els administradors de finques, per exemple, podrien tenir un rol en aquest en aquelles comunitats de propietaris que administrin o inclús del mateix barri comunicant la situació de sobreocupació a l'Administració corresponent.

En cas que les persones ocupants de l'habitatge o algunes d'elles estiguin amb un contracte d'arrendament, cal tenir en compte que l'article 27 LAU²²² preveu que la part arrendadora pot resoldre el contracte d'arrendament si resulta que:

- Té lloc un sotsarrendament o una cessió no consentida.
- La realització de danys causats dolosament a la finca o d'obres no consentides per la part arrendadora quan el consentiment sigui necessari.
- Quan en l'habitatge es desenvolupen activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- Quan l'habitatge deixi d'estar destinat a satisfer la necessitat d'habitatge de l'arrendatari o de qui efectivament el porti ocupant.

222. Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (BOE de 25 de novembre de 1994).

De manera que, si es donessin aquestes causes en el pis sobreocupat, l'arrendador podria resoldre el contracte.

Així mateix, en el règim de la propietat horitzontal també es preveu en l'article 553-40 CCC que no es poden realitzar activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'immoble, i si es realitzen, la presidència de la comunitat ha de requerir fefaentment a qui les faci que deixi de fer-les. Si malgrat això, la persona requerida persisteix en la seva activitat, la junta de propietaris pot exercir contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció judicial per a fer-la cessar, és a dir, l'acció de cessació que té per objectiu posar fi a l'activitat que genera un perjudici (sorolls, brutícia, danys a l'immoble...) i, si persisteix, al propietari se'l pot privar de l'ús i gaudi de l'habitatge fins a dos anys o, si hi ha arrendataris, desnonar-los.

De conformitat amb l'article 43 de la Llei 18/2007, en les actuacions per a corregir situacions de sobreocupació, les administracions públiques han de preveure les mesures adequades per a acollir les persones afectades per aquesta circumstància en la mesura que puguin i que ho permetin els recursos disponibles. Precisament això és el problema principal de la sobreocupació, és a dir, l'oferiment d'un habitatge alternatiu o el reallotjament de les persones afectades un cop identificada la situació de sobreocupació.

6. SOLUCIONS INTRACOMUNITAT I EXTRACOMUNITAT

Donades les situacions descrites fins al moment, passem a continuació a desenvolupar una sèrie d'eines que poden contribuir a pal·liar-les o a resoldre-les. Sistemàticament les hem dividit en *intracomunitat* (és a dir, que són útils per a organitzar internament la situació de sobreocupació, sense necessitat de grans polítiques o d'intervenció pública; algunes d'elles són eines útils en una transició cap a una solució definitiva) i les *extracomunitat* (aquelles que van més enllà de cada situació en concret i que es refereixen a polítiques generals de prevenció, tractament i reacció als habitatges forçosament compartits).

6.1. Solucions intracomunitat

6.1.1. La rehabilitació per renda o masoveria urbana i els lloguers a canvi de serveis

A) Contextualització

Com ja s'ha vist en el punt 3 de dades sobre l'habitatge inadequat a Barcelona, el lloguer mitjà a la ciutat s'ha incrementat aquests últims anys, i sobrepassa els 1.000 euros mensuals en determinats districtes, com l'Eixample o les Corts. Si es contextualitza el preu del lloguer amb el salari mínim interprofessional (de 900 euros en 14 pagues per al 2019), les famílies amb pocs recursos tenen clarament dificultats per a accedir a un habitatge adequat a la ciutat de Barcelona: per exemple, famílies monoparentals amb fills a càrrec amb els ingressos mínims, els joves que no troben un treball qualificat o inclús persones de la tercera edat que només reben una pensió de jubilació o de viudetat reduïda.

Consegüentment, com més inassequible és l'habitatge, més possibilitats que aquest sigui sobreocupat per a poder assumir els cos-

tos entre diverses famílies o persones sense relació de parentiu. Però, com ja s'ha vist, en l'apartat 4.3, viure en un immoble sobreocupat es pot considerar, segons la taula ETHOS, una situació de sensellarisme, a més a més de comportar un incompliment potencial de la normativa d'habitabilitat quant a l'ocupació màxima (art. 4 Decret 141/2012),²²³ i existeix la possibilitat que s'obri un expedient administratiu amb la consegüent sanció.²²⁴ Així mateix, a aquesta falta d'assequibilitat de l'habitatge en lloguer, s'hi afegeix el mal estat d'aquest. D'acord amb Eurostat, el 16 % de la població total del nostre país resideix en habitatges amb diversos problemes d'habitabilitat, com goteres, humitat, portes i finestres en mal estat, entre d'altres.²²⁵

Per a poder fer front a aquesta falta d'assequibilitat i, per tant, evitar la sobreocupació dels habitatges, s'han de preveure diversos tipus de tinença depenent de les necessitats de les famílies, és a dir, diversificar les formes de tinença (p. ex., per a aquelles amb ingressos moderats, la propietat compartida i la propietat temporal del CCC) i fomentar mecanismes perquè les persones que no tenen ingressos regulars també tinguin una alternativa habitacional. Dues opcions per a fer l'habitatge assequible serien la masoveria urbana i la rehabilitació per renda i la substitució de la renda a canvi de serveis.

223. Per exemple, si hi ha tres persones per habitació, aquesta ha de tenir un mínim de 12 m².

224. D'acord amb l'art. 43 Llei 18/2007.

225. EUROSTAT, *Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames of floor*, 2016.

B) La masoveria urbana i la rehabilitació per renda

La masoveria urbana és un tipus de tinença que té com a objectiu afavorir l'accés a l'habitatge d'aquelles famílies amb uns ingressos limitats però que tenen habilitats constructives o de rehabilitació. En efecte, després de la crisi financera internacional del 2007 molts treballadors del sector de la construcció es van quedar a l'atur (uns 800.000 el 2010)²²⁶ i, en molts casos, sobreendeutats amb préstecs hipotecaris els quals no van poder assumir (uns 210.000 deutors hipotecaris van ser desnonats en el període 2010-2015).²²⁷ Aquest sector de la població, que en molts casos no ha aconseguit una feina estable i amb ingressos regulars, podria, amb la masoveria urbana, accedir a un habitatge sense pagar una renda en diners, però compromentent-se a rehabilitar l'immoble llogat.

Així, la legislació permet que la part arrendadora i arrendatària pactin que aquest últim s'obligui a realitzar una millora de l'habitatge, a canvi de reduir la renda que ha de satisfer. Aquesta possibilitat es pot dur a terme tant des d'un punt de vista privat, sense intervenció del sector públic, com des d'una perspectiva de les polítiques públiques d'habitatge.

Des d'un punt de vista privat, la Llei 4/2013²²⁸ va introduir un nou article 17.5 en la LAU amb el text següent: “En els contractes d'arrendament es podrà acordar lliurement per les parts que, durant un temps determinat, l'obligació del pagament de la renda es pugui substituir total o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en les condicions pactades.

226. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, *Encuesta de Población Activa*, 2010.

227. NASARRE AZNAR, S. i GARCIA TERUEL, R. M., “Evictions and homelessness in Spain 2010-2017”, a P. Kenna, S. Nasarre Aznar, P. Sparkes i C. Schmid (eds.), *Loss of homes and evictions across Europe*, Cheltenham, Edward Elgar, 2018, p. 321.

228. Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatge. BOE núm. 134, 5 juny 2013.

Al finalitzar el contracte, l'arrendatari no podrà demanar en cap cas una compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble. L'incompliment per part de l'arrendatari de la realització de les obres en els termes i condicions pactades podrà ser causa de resolució del contracte d'arrendament i resultarà aplicable el que disposa l'apartat 2 de l'art. 23.”²²⁹

D'acord amb aquest article, es permet que la part arrendatària, després d'arribar a un acord amb l'arrendadora, pugui viure en l'habitatge llogat sense satisfer una renda en diners. A canvi, es compromet a millorar l'estat de l'habitatge fent obres de rehabilitació o reforma. L'article 17.5 LAU no exclou, però, que la substitució de la renda pugui ser “parcial”, de manera que la part arrendatària també es comprometi a satisfer una renda reduïda depenent de la durada del contracte i de les obres assumides per aquesta. En qualsevol cas, el lloguer es fa més assequible.

La forma de funcionament d'aquest contracte serà idealment la següent:

- La part arrendadora i l'arrendatària acordaran quina hauria de ser la renda d'aquell habitatge, encara que no es pagui en diners. Per a calcular-la, i de forma orientativa, poden utilitzar l'índex de referència dels preus del lloguer,²³⁰ que ja té en consideració l'estat de l'habitatge en calcular la renda mitjana.
- Ambdues parts també hauran de pactar, preferiblement, les obres que s'han de dur a terme, a l'efecte de poder dur a terme un control suficient de les obres i periodificar-les, així com

229. Traducció pròpia.

230. Disponible a: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.

elaborar-ne un pressupost. Dins d'aquesta tipologia d'obres es podrien incloure aquelles que tenen com a finalitat retornar les condicions d'habitabilitat, seguretat i funcionalitat a l'habitatge (p. ex., reparació o instal·lació del sistema elèctric, canvi de revestiment de la paret), o qualsevol tipus de reforma que pactin les parts, encara que no sigui per a recuperar les condicions d'habitabilitat (p. ex., canvi de la cuina i del bany).²³¹

- Les parts decidiran la durada del contracte i el període sense satisfer renda en diners, segons el cost de les obres i la renda mitjana d'aquell lloguer. Per exemple, si la part arrendatària hagués d'efectuar obres per valor de 2.000 euros, i la renda mitjana d'aquell lloguer fossin 200 euros/mes, la part arrendatària podria residir en aquell habitatge sense pagar cap renda durant deu mesos; o bé viure-hi vint mesos a canvi d'efectuar aquestes obres i satisfer 100 euros/mes. Transcorregut aquest període, i com que el contracte pot quedar subjectat a les disposicions protectores de la LAU, la part arrendatària podria continuar utilitzant l'habitatge a canvi de la renda de 200 euros/mes pactada, si així ho desitja, fins a un màxim de cinc anys (o set anys, si la part arrendadora és persona jurídica).

La possibilitat de pagar el lloguer fent obres de rehabilitació és una figura que, si bé es feia a la pràctica, no estava reconeguda en la legislació. Així, l'article 17.5 LAU regula per primer cop en la normativa especial d'arrendaments urbans els arrendaments ad meliorandum, que havien estat exclosos de la normativa especial de lloguers d'habitatges pels tribunals (vegeu, a títol d'exemple, la SAP de les Illes Balears 27-10-2000²³² i la STSJ Catalunya 12-6-1997).²³³ D'aquesta forma, els

231. GARCIA TERUEL, R. M., *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, València, Tirant lo Blanch, 2019, pp. 250-251.

232. JUR 2001\27151.

233. JT 1997\1169.

arrendataris que paguin amb obres des del 2013 també estaran protegits per les disposicions de la LAU, per exemple, quant a la pròrroga obligatòria del contracte (per cinc o set anys, art. 9 LAU) o quant al dret de desistiment (art. 11 LAU).

Com es veu, aquest contracte no requereix inicialment intervenció o inversió pública, més enllà de la possible promoció i intermediació administrativa. Vegeu més detalls infra.

Per altra banda, des d'un punt de vista de les polítiques públiques d'habitatge, l'article 3.k Llei 18/2007 preveu també la possibilitat que les parts pactin que la renda en diners se substitueixi per obres mitjançant la figura de la masoveria urbana.

D'acord amb la definició de l'article 3.k Llei 18/2007, la masoveria urbana és “el contracte oneros en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys”. Així mateix, l'article 42.3 Llei 18/2007 preveu que les administracions públiques han d'impulsar polítiques de foment de la rehabilitació dels habitatges en mal estat perquè aquests siguin llogats, i donar suport públic als contractes de masoveria urbana.

La rehabilitació per renda de l'article 17.5 LAU i la masoveria urbana tenen la mateixa finalitat: fer l'accés a l'habitatge més assequible alhora que es fomenta la rehabilitació dels que estan en mal estat, fet que destaca l'article 3.k Llei 18/2007 quan especifica que les obres del masover seran per a fer l'immoble habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. No obstant això, i al marge que la maso-

veria urbana es regula essencialment com una figura per a les polítiques d'habitatge, hi hauria algunes diferències entre elles: la rehabilitació per renda pot aplicar-se tant en arrendaments d'habitatge com d'ús diferent (p. ex, per a locals de negoci o lloguers assistencials), mentre que la masoveria urbana es preveu només per als arrendaments d'habitatge. A més a més, la rehabilitació per renda preveu que les obres puguin ser de “rehabilitació o reforma”, i poden incloure qualsevol tipus d'actuació sobre l'immoble sempre que no se'n compromet la seguretat (art. 23 LAU), mentre que l'article 3.k Llei 18/2007 fa explícitament referència a obres que tenen per finalitat aconseguir les condicions d'habitabilitat o mantenir-les.

La rehabilitació per renda i la masoveria urbana podrien contribuir a fer el lloguer més assequible, sobretot per a aquelles arrendatàries amb habilitats constructives, però ja s'han detectat algunes limitacions d'aquestes figures en altres ocasions:²³⁴

- Primerament, el desconeixement de la figura per part dels ciutadans, cosa que pot comportar una certa desconfiança.
- La dificultat de garantir la qualitat final de les obres realitzades per persones no professionals.
- Com a conseqüència de les anteriors, poden aparèixer dificultats a captar habitatges desocupats i en mal estat per a llogar-los per aquesta via.

Aquestes limitacions fan palesa la necessitat que l'Administració faci un acompanyament en aquests contractes, tenint més o menys implicació segons els recursos municipals disponibles.²³⁵ Així, l'Administració (en aquest cas, la local) podria actuar, en primer lloc, com a facilitadora, donant suport al projecte en termes de bonificacions en

234. DIPUTACIÓ DE BARCELONA, *Guia metodològica de masoveria urbana*, febrer de 2017, p. 19.

235. *Ibidem*, pp. 55-56.

l'impost sobre béns immobles, difusió de la figura, o permetent l'ús de les borses públiques per a localitzar les parts interessades en aquest contracte. L'actuació de l'Administració també podria ser com a col·laboradora, aportant suport tècnic als particulars que duen a terme una masoveria urbana (p. ex., de les brigades municipals o d'arquitectes adscrits a l'Ajuntament). O, si l'Administració fa una clara aposta per aquestes figures, també pot assumir un rol d'impulsora, per exemple, fent contractes de masoveria sobre el parc públic d'habitatges, o executant ella mateixa les obres de rehabilitació i posant posteriorment aquells pisos en lloguer social.

Ja hi ha hagut diversos casos d'èxit de promoció de la masoveria urbana per part de l'Administració. Per exemple, l'Ajuntament de Manresa va iniciar una col·laboració amb una entitat del tercer sector i una empresa constructora, on van seleccionar pisos buits de la localitat, i els llogaters van fer les obres amb suport de l'empresa i d'ajut tècnic municipal.²³⁶

C) El lloguer a canvi de serveis

Una altra modalitat per a afavorir l'habitatge assequible, i evitar que els ciutadans es vegin obligats a residir en habitatges sobreocupats, és el lloguer a canvi de serveis. En aquest supòsit, la part arrendatària no estaria obligant-se a dur a terme unes obres, sinó a prestar un determinat servei a favor de la part arrendadora o d'un tercer. Podrien entrar, per exemple, lloguers a canvi de serveis de neteja o d'altres, de cuidar nens o persones grans. Aquesta última possibilitat seria interessant, a més a més, per a fer front a una problemàtica de la ciutat: que quasi 90.000 persones de la tercera edat viuen soles a Barcelona.²³⁷

236. Vegeu-ne més informació a: <https://www.vilaweb.cat/noticies/caritas-i-lajuntament-de-manresa-rehabiliten-sis-pisos-per-a-persones-amb-risc-dexclusio-social/>.

237. MUÑOZ, O., Barcelona tiene casi 90.000 mayores de 64 años que viven solos, *La Vanguardia*, 11 desembre 2019. Disponible a: <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20191211/472180454438/barcelona-personas-mayores-solos-informe-salud.html> (visitat 27-12-2019).

El lloguer a canvi de servei es pot dur a terme en el marc d'una relació laboral: per exemple, quan es contracta una persona per a cuidar a una persona dependent i part del pagament es fa en espècie –oferint allotjament– sense haver de pagar una renda. L'ús de l'habitatge, en aquest cas, estaria expressament exclòs de la LAU (art. 5.a), ja que l'allotjament depèn de la relació laboral. Però també podria articular-se al marge d'una relació laboral, quan l'element preponderant és residencial, o de forma voluntària (sense cap prestació exigible).²³⁸

A Barcelona ja s'han iniciat programes pilot d'aquest tipus, com el Viure i Conviure,²³⁹ que consisteix a proporcionar allotjament a estudiants matriculats en una universitat en habitatges en propietat de gent gran que està sola. La idea seria ampliar, doncs, l'objecte d'aquest programa a persones que tenen dificultats per a accedir a un habitatge assequible, com famílies monoparentals, alhora que s'evitaria que persones de la tercera edat pateixin solitud. O també es podria plantejar l'allotjament a canvi de serveis comunitaris, com ha estat proposat per Zaragoza Vivienda en el Programa de Alojamiento para Universitarios Solidarios, en què els estudiants paguen per una habitació 40 euros/mes amb el compromís de dedicar 4 hores setmanals a programes de col·laboració que facilitin la integració i millora de la qualitat de vida de les persones.²⁴⁰

238. Vegeu més detalls a GARCIA TERUEL, R. M., *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, cit. pp. 162 i 163.

239 . Vegeu-ne més informació a: <https://ajuntament.barcelona.cat/personesgrans/ca/canal/programa-viure-i-conviure>.

240. Vegeu-ne més informació a: <https://www.zaragoza.es/ciudad/sectores/jovenes/cipaj/publicaciones/alquiler16.htm>.

6.1.2. La regulació de la convivència entre els diferents llogaters

A) El contracte entre el propietari i els llogaters

Una possible via per a regular la convivència entre els diferents llogaters seria potenciar la redacció del contracte entre la part propietària (sigui pública o privada) i la llogatera (o, mutatis mutandis, un que reguli les relacions entre els llogaters) de manera que es puguin tenir en compte aquestes particularitats. A l'hora de redactar cal tenir en compte que la voluntat de les parts és essencial en aquest supòsit (no s'apliquen, doncs, les normes que imperativament preveu la LAU). Sobre això hem de tenir en compte el següent:

a) És rellevant que en el contracte d'arrendament s'especifiqui clarament l'habitació objecte d'arrendament, així com la renda que individualment s'ha de satisfer. L'absència d'ambdós elements pot portar l'autoritat judicial a considerar l'existència d'un únic contracte d'arrendament amb diferents parts arrendatàries solidàries (SAP Madrid 8-10-2010).²⁴¹ A més, cal preveure expressament que la part arrendatària té dret a usar les altres dependències de l'habitatge necessàries per a viure-hi.

b) La durada del contracte és determinant, ja que una vegada arribat el període pactat aquest s'extingeix (vegeu un cas sobre arrendament d'una habitació per un any SAP Barcelona d'1/2/2010). Per tant, cal preveure expressament què succeeix quan s'arriba al període pactat. Aquesta afirmació es pot predicar, en general, de totes aquelles qüestions que preveu la LAU i que no resulten d'aplicació al contracte de lloguer d'habitacions.

241. JUR 2011\23662.

c) Una altra repercussió és que cada contracte només té efectes jurídics entre les parts (art. 1257 CC). El corollari d'aquesta afirmació és que els drets i les obligacions originats de cada contracte només seran exigibles a cada família de forma independent. Per exemple, caldrà pactar expressament si les despeses derivades de l'ús de les dependències comunes s'inclouen en el preu del lloguer o es reparteixen de forma proporcional entre les diferents arrendatàries. A més, caldria determinar unes regles de convivència. En aquest sentit, una opció d'interès és que la part arrendadora faciliti una guia de convivència que ha de ser respectada per tots els arrendataris, i vincular la seva desobediència al manteniment del contracte d'arrendament. Això facilitaria el respecte d'unes normes mínimes de convivència que seria difícil d'implementar si es deixés la seva elaboració i respecte als mateixos arrendataris. Respecte dels possibles danys a les zones comunes, caldrà determinar el causant del dany que es responsabilitzarà individualment d'aquests.

Finalment, hem de tenir present que la disposició addicional primera de la LAU preveu el “Régimen de las Viviendas de Protección Oficial en arrendamiento”, cosa que pot tenir repercussions de cara al redactat del contracte. D'aquesta manera, en l'arrendament d'un habitatge de protecció oficial posterior a la Llei 18/2007, l'apartat 7è de la disposició addicional primera de la LAU preveu el següent: “Lo dispuesto en los apartados anteriores será de aplicación general en defecto de legislación específica de las Comunidades Autónomas con competencia en la materia”. Per tant, entenem que seran d'aplicació tant la Llei 18/2007 com el Decret 13/2010, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012²⁴² i el Decret 75/2014, de 27 de maig²⁴³ (que deroga l'anterior), als habitatges que es qua-

242. DOGC núm. 5565, 11 febrer 2010, p. 9379.

243. Disponible a: https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?action=fitxa&mode=single&documentId=663379&language=ca_ES, visitat 27-12-2019.

lifiquin de protecció oficial a partir de la entrada en vigor de la Llei 18/2007 (28 de març de 2008). L'aplicació d'aquesta normativa implica algunes prohibicions, per exemple l'article 19 del Decret 75/2014 preveu una renda anual màxima per als habitatges amb protecció oficial de lloguer, i l'article 78 de la Llei 18/2007 preveu un règim comú (p. ex., els habitatges s'han de destinar a residència habitual dels propietaris o ocupants, se subjecten als drets d'adquisició preferent de l'Administració i no es pot gaudir de l'ús dels habitatges amb protecció oficial ni dels d'elements annexos protegits abans d'haver formalitzat el corresponent contracte de compravenda o cessió d'ús, per a qualsevol títol). Al nostre entendre, aquestes disposicions estan pensades per al lloguer total de l'habitatge, si bé caldria adaptar-les al lloguer d'habitacions (p. ex., la renda total de tots els arrendataris no hauria de superar el llindar màxim).

A més, l'article 78.5 Llei 18/2007 preveu expressament que “els habitatges amb protecció oficial no es poden rellogar o llogar parcialment, llevat que siguin propietat d'administracions públiques, de llurs ens instrumentals o d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial”. Per tant, s'accepta expressament que els poders públics, com a propietaris d'un habitatge, puguin llogar parcialment un habitatge de protecció oficial de lloguer.

B) La reforma del règim actual de la Llei d'arrendaments urbans per tal d'adequar-lo a les vicissituds del lloguer d'habitacions

Cal tenir present que la Càtedra UNESCO d'Habitatge va estar treballant des del juliol del 2016 i fins al gener del 2017, per encàrrec de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, amb l'objectiu de dissenyar un nou marc d'arrendaments urbans d'habitatge (primera residència) per a Catalunya d'acord amb uns principis disruptius quant a la tradició jurídica espanyola sobre la ma-

tèria i prenent com a base mercats de lloguer europeus funcionals. Això va resultar en unes conclusions que es van publicar (el 17 de gener de 2017) després de les discussions mantingudes en el si de la Comissió per a l'Elaboració d'uns Criteris per a un Dret d'Arrendaments Urbans a Catalunya, assistida per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya (Conselleria de Governació) al llarg de set sessions (dues d'elles assembleàries) des del setembre del 2016 fins al gener del 2017.

Entre les innovacions, es trobava una incipient proposta de regulació del lloguer d'habitacions, amb la finalitat de dignificar-lo i que no servís de via de fuga de la LAU per a la part arrendadora. La proposta contenia el següent:²⁴⁴

a) La part arrendatària d'una habitació estarà facultada per a usar-la en exclusiva, però, al nostre entendre, no tindria la facultat de gaudir-ne i d'obtenir-ne els fruits, és a dir, no podria sotsarrendar l'habitació a una tercera persona. Amb tot, l'arrendatària hauria d'utilitzar de manera privativa l'habitació prevista en el contracte, així com el dret inseparable a utilitzar els elements comuns, com els banys, la cuina i el menjador.

b) Totes les arrendatàries haurien de destinar l'habitació de manera exclusiva a primera residència.

c) Es fixava un període mínim de sis mesos per tal de garantir una mínima estabilitat a l'arrendatària.

244. Vegeu-ne més detalls a SIMÓN MORENO, H., "Capítol 22. El lloguer d'habitacions", cit., pp. 293-310. Vegeu, in toto, NASARRE AZNAR, S., SIMÓN MORENO, H. i MOLINA ROIG, E., *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, 2018.

d) El contracte de lloguer d'habitacions formalitzat en escriptura pública també es podria inscriure (optativament) en el Registre de la Propietat per a donar publicitat del contracte a tercers (tot i que la inscripció del contracte no seria necessària perquè fos vinculant a tercers gràcies a l'aplicació de la regla *emptio non tollit locatum*, tal com es preveu en la LAU vigent).

e) Quant al règim de despeses de l'habitatge, s'haurà de mirar de quina manera s'han distribuït en els diferents contractes de lloguer.

f) La part arrendadora podria resoldre el contracte de lloguer d'habitacions per les mateixes causes que preveu actualment la LAU, que també es regularien en una legislació d'arrendaments urbans catalana i s'aplicarien *mutatis mutandi*. Entre aquestes causes trobem, per exemple, l'impagament de la renda.

g) El llogater o llogaters podrien gaudir del dret de tanteig i retracte si la part propietària ven l'habitatge a un tercer, ja que, si bé és un dret que per la seva naturalesa és exercit ordinàriament per l'arrendatari que té l'ús de tot l'habitatge, res no obsta a atorgar aquest dret a l'arrendatària d'una habitació.

h) L'arrendatària també hauria de tenir el dret a desistir del contracte. En les conclusions de la Comissió aquest dret de desistiment es pot exercir sense causa i sense cap tipus de compensació, però amb la necessitat de preavisar la part arrendadora amb tres mesos d'antelació.

i) Finalment, quant als drets legals de subrogació, s'aplicaran al lloguer les mateixes disposicions *mutatis mutandi*. Amb tot, en l'arrendament d'habitacions és preferible limitar les persones que poden tenir dret a subrogar-se en el contracte per tal d'evitar la sobreocupació de l'habitatge.

C) Les relacions convivencials d'ajuda mútua

Per a aquelles persones que no tinguin més opció que compartir l'habitatge o una habitació d'aquest, el llibre segon del CCC²⁴⁵ els dona la possibilitat de dur a terme acords per a la seva organització, així com de disposar d'uns determinats drets, per exemple, en el supòsit de defunció d'un dels convivents: les relacions convivencials d'ajuda mútua.

Les relacions convivencials d'ajuda mútua, que es regulen a partir de l'article 240-1 CCC i que van ser creades per a posar remei a les dificultats pròpies de la gent gran, tal com mencionava el preàmbul de la derogada Llei 19/1998,²⁴⁶ es defineixen de la següent manera: “Dues o més persones que conviuen en un mateix habitatge habitual i que comparteixen, sense contraprestació i amb voluntat de permanència i d'ajuda mútua, les despeses comunes o el treball domèstic, o ambdues coses, constitueixen una relació de convivència d'ajuda mútua, que es regeix pels acords que hagin estipulat o, si no n'hi ha, pel que estableix aquest títol.”

D'aquesta definició i dels articles 240-2 i 240-3, se'n poden extreure les característiques següents:

- Cal que sigui constituïda per dues o més persones que siguin majors d'edat. Aquestes no podran estar unides per un vincle matrimonial o haver format una parella estable amb una altra persona amb la qual convisquin.
- Les persones que constitueixen una relació convivencial d'ajuda mútua poden tenir un vincle de parentiu col·lateral

245. Llei 25/2010, de 29 de juliol. DOGC núm. 5686, 5 agost 2010.

246. BOE núm. 35, 10 febrer 1999.

sense límit de grau (p. ex., germanes, cosines, nebodes, tietes, etc., però no directe: progenitores, avies, filles, netes...) o bé una simple relació d'amistat o companyonia (art. 240-2 CCC). Així doncs, dins de les relacions convivencials d'ajuda mútua es poden incloure diverses realitats: dues germanes que conviuen amb dos amics més, tres cosins que comparteixen l'habitatge habitual, etc. Quan la relació entre els membres és de mera amistat, el CCC estableix que el nombre màxim de convivents és de quatre (art. 240-2.2 CCC).

- La convivència d'aquestes persones ha de donar-se en el seu habitatge habitual i han de compartir, sense contraprestació, les despeses comunes i/o el treball domèstic. Així doncs, no podrien constituir-se en relació convivencial d'ajuda mútua un grup de quatre estudiants que, tot i que comparteixin l'habitatge, aquest no és l'habitual (p. ex., perquè l'habitatge habitual és el dels pares); o quan una persona amb alguna discapacitat conviu amb el seu cuidador, al qual satisfà una contraprestació.
- De la mateixa manera que succeeix amb les parelles estables (art. 234-1 CCC), les relacions convivencials d'ajuda mútua es constitueixen o bé per escriptura pública atorgada davant de notari o bé automàticament pel transcurs d'un període de dos anys de convivència.²⁴⁷

Un cop aquests “companys d'habitatge” s'han constituït en una relació convivencial d'ajuda mútua, el CCC preveu que puguin dur a terme una sèrie de pactes i tinguin certs drets. Així, els convivents poden pactar els drets i deures respectius durant la convivència.

247. En principi, aquest seria un sistema opt-out de creació de la relació convivencial d'ajuda mútua, de manera que aquesta es constituïria de forma automàtica pel transcurs de dos anys. No obstant això, el TC ja va determinar que aquesta constitució automàtica per a les parelles estables a Navarra pot anar contra el dret al lliure desenvolupament de la personalitat (art. 10 CE). Vegeu: STC 93/2013 (BOE núm. 123, 23 maig 2013).

Per exemple, quant a la contribució a les despeses comunes (p. ex. poden pactar que, si un d'ells té més ingressos, es faci càrrec de més despeses), al treball domèstic, etc. També poden pactar què succeirà en cas que s'extingeixi aquesta relació: si un d'ells ha d'obtenir algun tipus de compensació o el temps màxim per abandonar l'habitatge. Aquests pactes es poden dur a terme amb llibertat de forma (art. 240-4 CCC), de manera que inclús els acords verbals serien vàlids, sens perjudici de la seva dificultat probatòria en cas de conflicte.

A més a més, el CCC regula diversos *drets ex lege* per als convivents en el supòsit d'extinció d'aquesta relació (art. 240-6 i 7 CCC):

- Si s'extingeix aquesta relació en vida de tots els convivents (p. ex., per acord o per voluntat unilateral d'un dels membres), els que no siguin titulars de l'habitatge l'han d'abandonar en tres mesos. Així, aquelles persones que no tinguessin cap tipus de títol per a utilitzar l'habitatge (p. ex., la propietat o un contracte de lloguer), sinó que l'utilitzessin per una mera tolerància d'un dels convivents (precari), tindran tres mesos per a poder buscar una nova llar. Cal tenir en compte que, al contrari, si algú estigués utilitzant l'habitatge per mera tolerància fora d'una relació convivencial d'ajuda mútua, hauria d'abandonar-lo immediatament (SAP Lleida de 18 de febrer de 2019).²⁴⁸
- Si s'extingeix aquesta relació per la defunció d'un dels membres, els altres podran continuar ocupant durant sis mesos l'habitatge, si el causant n'era el propietari i llevat pacte en contrari. Aquest dret està pensat per a quan un dels convivents fos propietari i els altres hi estiguessin vivint per mera tolerància. Així doncs, haver-se constituït en relació convivencial els dona

248. JUR 2019\1355.

inclús més drets que en altres tipus de tinences, com els lloguers temporals (que duren només una temporada).

- Si s'extingeix aquesta relació per la defunció del membre de la relació convivencial que era titular únic del contracte d'arrendament, els altres convivents, que inicialment podien viure-hi per mera tolerància, tindran dret a subrogar-se en el contracte pel termini d'un any o pel temps que manqui per a l'expiració del contracte, si és inferior. Se seguirien en aquest cas les previsions de l'article 16 LAU.

- Com a mesura de protecció dels convivents sense recursos, l'article 240-7 CCC preveu que, si es produeix la defunció d'un dels convivents, els altres membres que eren mantinguts totalment o parcialment pel premort, almenys, durant l'any previ a la defunció, tenen dret a una pensió alimentària a càrrec dels hereus, per un període màxim de tres anys. La quantia d'aquesta pensió dependrà del cost del manteniment, del temps en què els convivents supervivents van ser mantinguts, i del valor del cabal relict.

- Si una de les persones convivents fos hereva o legatària, en cas de defunció d'un dels membres de la relació convivencial d'ajuda mútua (p. ex., perquè la causant va atorgar testament a favor d'un dels convivents), a aquesta adquisició mortis causa se li aplicaran les reduccions en l'impost de successions i donacions establertes pels familiars del Grup II, és a dir, el convivent s'assimila a l'efecte d'aquest impost als cònjuges, als fills majors de 21 anys, als descendents i als ascendents (art. 2 i 36 Llei 19/2010).²⁴⁹

249. Llei 19/2010, de 7 de juny, de regulació de l'impost sobre successions i donacions. DOGC núm. 5648, 11 juny 2010.

Així doncs, les relacions convivencials d'ajuda mútua poden servir per a augmentar la seguretat en la tinença de l'habitatge i per a pactar una millor organització de la vida en comú, davant d'aquelles situacions en què no es té cap millor opció que compartir l'habitatge (per necessitat econòmica o inclús per necessitat d'acompanyament).

Mentre que la sobreocupació, com a situació anòmala de l'habitatge, sol crear-se a partir de contractes no declarats (lloguers "en negre"), no autoritzats (p. ex., sotsarrendaments no consentits per l'arrendador) o de precaris (situacions de mera tolerància entre els companys), que atorguen inseguretat en la tinença, les relacions convivencials d'ajuda mútua, que recordem es poden constituir automàticament amb dos anys de convivència, en cas d'extinció donen marge de temps als convivents per a poder trobar una nova llar (fins a sis mesos en cas de defunció del convivent que era propietari) o inclús el dret a obtenir una pensió d'aliments per a poder subsistir.

Però tal com succeeix en la rehabilitació per renda, que és una figura del dret privat desconeguda o infrautilitzada, les relacions convivencials d'ajuda mútua poden ser fomentades per l'Administració pública amb més o menys intensitat perquè els convivents deixin de trobar-se en una situació habitacional precària. A més, caldria un estudi més profund per a veure la seva utilitat real en casos de sobreocupació forçosa.

6.1.3. Mecanismes intracomunitat en el coliving o les cooperatives en cessió d'ús

Cal una reforma legislativa que doni seguretat jurídica a les parts implicades tant en el coliving com en el model de cooperatives en cessió d'ús. Per exemple, en el coliving és necessari clarificar la naturalesa jurídica del contracte per tal d'evitar situacions que

puguin disfressar situacions d'habitatge permanent o d'ús turístic (aprofitant la manca de regulació legal del lloguer d'habitacions per a ús turístic). I quant a les cooperatives en cessió d'ús,²⁵⁰ caldria una regulació específica d'aquest model en la legislació de cooperatives que clarifiqui no només la naturalesa civil del dret d'ús sinó també les relacions entre els socis usuaris de l'habitatge i la cooperativa, que acaben resolen, en alguns casos, per via estatutària davant de l'absència d'una normativa de referència. La indeterminació de la naturalesa jurídica del dret pot implicar la "requalificació" judicial de la cessió en un dret de naturalesa real o personal en funció del que s'hagi acordat en els contractes formalitzats a l'efecte amb el soci.

A més, algunes qüestions sense resoldre per la legislació vigent són, per exemple:

a) Si podria exigir a l'usuari alguna caució o garantia (real o personal) que garantís el pagament de la quota mensual per a tenir dret a fer servir l'habitatge.

b) Com podria articular-se la inscripció del dret de l'usuari en el Registre de la Propietat i com seria llavors, primer, la distribució de responsabilitat hipotecària del préstec hipotecari que grava primer la totalitat de l'edifici (propietat de la cooperativa) i després les diverses finques (habitatges) resultants l'ús s'adjudica posteriorment a cada soci, i, segon, el potencial embargament del dret d'ús i posterior adjudicació a tercers aliens als interessos de la cooperativa.

c) Qui s'hauria de fer càrrec dels impostos i del cost de les assegurances associats a l'habitatge.

250. SIMÓN MORENO, H., *Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?*, REVESCO: , en premsa.

d) Si podrien prohibir-se la realització de determinades activitats en l'habitatge més enllà de no poder utilitzar-lo amb finalitats empresarials o què passaria si l'usuari no utilitzés efectivament l'habitatge com a residència permanent.

e) Si l'usuari s'hauria de fer càrrec de totes les reparacions ordinàries i extraordinàries, com s'extreu d'alguns estatuts, si únicament té la condició d'usuari.

f) Si el soci cooperativista podria exigir la realització d'obres d'accessibilitat a l'edifici com si està habilitat el propietari en una comunitat de veïns d'acord amb l'article 10.1 de la Llei de propietat horitzontal.

g) Si les millores útils que incrementen el valor de l'habitatge o les sumptuàries realitzades per l'usuari són o no reemborsables quan es dona de baixa de la cooperativa.

h) Com podrien articular les relacions entre els diferents usuaris de l'habitatge i la cooperativa en determinats supòsits; per exemple, si s'atribueix l'ús de l'habitatge a un d'ells, com a conseqüència d'una separació, divorci o nul·litat de matrimoni (art. 90 i 96 CC i 233-20 CCC), l'altre cònjuge es veuria obligat a abandonar l'habitatge.

i) A tot això cal afegir que, si bé la Llei catalana de cooperatives estableix que els socis de la cooperativa només respondran per les seves aportacions, és possible que els socis adoptin, per unanimitat, la decisió de realitzar aportacions addicionals si la cooperativa no pot assumir els deutes pendents.

Totes aquestes qüestions haurien de tractar-se en una regulació específica de les cooperatives en règim de cessió d'ús.

6.2. Solucions extracomunitat

Quant a mesures a prendre a nivell públic, podem destacar les següents:

1. L'increment del parc d'habitatge social de lloguer (tant de titularitat pública com privada) a la ciutat de Barcelona, així com la cerca de models de gestió eficients d'aquest parc. L'augment d'aquest parc pot venir per mitjà de:

a) Nova construcció, amb ajudes a la construcció del parc que, sobretot, permeti conservar els habitatges en el sector social, així com les reserves de sòl per a habitatge protegit, que també es volen incrementar amb el nou Decret Llei de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.²⁵¹ En relació amb el fet d'evitar la pèrdua de parc social, és interessant la proposta de qualificació permanent que fa el nou Decret Llei però que ja preveia el derogat Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per a habitatges que integressin el patrimoni públic de sòl i habitatge i també mentre el planejament urbanístic els reservés a l'ús d'habitatge de protecció pública.²⁵²

b) Captació d'habitatge privat buit cap al sector social. Aquesta es pot fer per mitjà d'incentius negatius i positius. Entre els primers trobem instruments legals que permeten l'expropiació temporal de pisos buits o de pisos no rehabilitats (i provinents de processos d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de

251. <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/380951/govern-aprova-decret-llei-mesures-urgents-millorar-acces-habitatge> (visitat 29-12-2019).

252. Algunes comunitats autònomes ja regulen l'habitatge protegit de protecció permanent, com per exemple les Illes Balears (art. 66 Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. BOE núm. 169, 13 juliol 2018), el País Basc (art. 29 Llei 3/2015, de 18 de juny, d'habitatge. BOE núm. 166, 13 juliol 2015) i la Regió de Múrcia (art. 45 Llei 6/2015, de 24 de març, de l'habitatge de la Regió de Múrcia. BOE núm. 103, 30 abril 2015), per als habitatges de promoció pública o social.

deute amb garantia hipotecària), els lloguers socials forçosos en casos d'execucions hipotecàries de col·lectius en circumstàncies d'emergència social i fins i tot de desnonaments per impagament de lloguer, tot i que en aquest segon cas té un caràcter excepcional i transitori, d'un màxim de tres anys (que es compleix ara, a final de desembre de 2019) i les penalitzacions econòmiques per mantenir pisos buits, com l'impost de pisos buits o el recàrrec de l'IBI en alguns municipis.²⁵³ Tot i l'existència d'aquests instruments legals, aquests són costosos per a l'Administració, tant pel que fa als recursos econòmics com humans i tècnics, per tant, és interessant insistir en els incentius positius. Entre aquests, tenim les borses de mediació de lloguer social i d'altres cessions de privats, i per al seu èxit és important l'oferta de garanties a les persones propietàries o arrendadores de cobrament del lloguer, de conservació de l'habitatge, de protecció davant d'impagaments, etc. (p. ex., art. 18 Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025); també acompanyar-ho d'ajudes a la rehabilitació de l'immoble. Un exemple molt gràfic d'aquesta última proposta és l'evolució de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social, ja que aquesta va obtenir els millors resultats de captació entre el 2007 i el 2010 (va arribar a captar més de 3.500 habitatges per any),²⁵⁴

253. Instruments que trobem en la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (art. 5 i 7), en la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (art. 15 i 16), en el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària (art. 4), en la Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits, i de modificació de normes tributàries, i de la Llei 3/2012 (BOE núm. 195, 15 agost 2015) i en el Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals. BOE núm. 59, 9 març 2004 (art. 72.4).

254. Es pot veure l'evolució i la posterior caiguda en picat el 2011 a GENERALITAT DE CATALUNYA, *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2015*, 2016, i el tancament de convocatòries per ajudes a la rehabilitació a GENERALITAT DE CATALUNYA, *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya 2011*, 2012, disponibles a: http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/informe-sobre-el-sector-de-lhabitatge-a-catalunya/ (visitat 28-12-2019).

coincidint aquest últim amb l'any en què es van deixar d'atorgar ajudes als propietaris per a rehabilitar els seus habitatges abans de posar-los a disposició de la Xarxa. La problemàtica del mal estat dels habitatges s'ha fet palesa a l'hora de parlar de les solucions intracomunitat, i molts propietaris no poden, per si sols, assumir el manteniment o la rehabilitació dels seus immobles, ja que no tenen capacitat econòmica per fer-ho.²⁵⁵

D'altra banda, l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària,²⁵⁶ regula els drets de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat a favor seu, del municipi, d'altres entitats vinculades, de societats públiques o d'entitats sense ànim de lucre, en la transmissió d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. El nou Decret Llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge aprovat pel Govern el desembre del 2019 pretén ampliar aquests drets fins al 2027 (DF 1 Decret Llei 1/2015 ho limita a sis anys des de la seva entrada en vigor) i ampliar el seu àmbit d'aplicació. A més, existeix la possibilitat d'accedir a una línia de préstecs bonificats (amb l'Institut Català de Finances) per a ajuntaments, entitats municipals i entitats sense ànim de lucre, sempre que constitueixin

255. GARCIA TERUEL, R. M., *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, cit. p. 22.

256. DOGC núm. 6839, 26 març 2015.

una propietat temporal sobre l'habitatge adquirit i en transmetin la titularitat successiva a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.²⁵⁷

Juntament amb l'increment del parc i el perfeccionament d'estructures de gestió eficients, és important tenir present dos aspectes més. El primer és la necessitat que l'oferta d'habitatge social respongui a la demanda real existent (p. ex., atenent la tipologia d'unitat familiar o de convivència i de la localització de l'habitatge), per a la qual cosa cal un estudi exhaustiu d'aquesta demanda.²⁵⁸ El segon consisteix en la necessitat de donar una certa rotació a un parc de moment escàs.²⁵⁹ Així, caldria revisar periòdicament si els beneficiaris d'habitatge social segueixen complint amb els requisits per a accedir a aquell habitatge, o si, al contrari, han millorat la seva situació i podrien passar a un habitatge encara social o assequible o en un del mercat privat. Per a aquest pas, però, caldria donar suport a aquesta persona o família beneficiària en el procés de cerca i accés a un altre habitatge, per a assegurar que aquest canvi no porti a una situació de risc d'exclusió residencial una altra vegada.

257. Conveni de col·laboració entre l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català de Finances per a la creació d'una línia de préstecs bonificats per a l'adquisició d'habitatges en exercici del dret de tanteig i retracte previst en el DL 1/2015 per destinar a lloguer social. Barcelona, 18 de juny de 2018, i Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada, i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, 29 de maig de 2019.

258. L'O-HB ja ha iniciat estudis al respecte, tot i que en relació amb el mercat de lloguer en general, com el document "Demanda d'habitatge de lloguer. Balanç 2019", de desembre de 2019.

259. Segons SANZ CINTORA, A. (coord.), *Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler*. Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), 2013 (pp. 75 i 76), només el 2,3 % del parc d'habitatges de titularitat pública estudiats en l'informe de 2012 entren en rotació.

2. Per als casos de persones en risc d'exclusió residencial o persones que es troben ja en una situació sense llar, i seguint el cens del juny del 2019:²⁶⁰

- **Treball en xarxa** de les institucions per a oferir els diferents serveis que poden requerir les persones vulnerables (el 78 % de les persones presenten una situació de vulnerabilitat i el 46 % presenten problemes de salut).

- **Comunicació dels jutjats als serveis socials de l'existència de procediments de desnonament** per impagament de la renda o expiració del termini contractual o legal, per tal de poder detectar casos de vulnerabilitat social i/o econòmica, poder suspendre el procés durant un o tres mesos, depenent de si la persona demandant és persona física o jurídica respectivament, i poder buscar una alternativa habitacional (obligatori amb l'art. 3.3 RDL 7/2019, que introdueix un apartat 5 en l'art. 441 1/2000, de 7 de gener, d'enjudiciament civil).²⁶¹

- **Rapid rehousing.** El 59,4 % de persones fa un any o més que dormen al carrer.

- **Proactivitat de l'Administració a l'hora de detectar els casos de persones sense llar** (també l'oculta) i poder oferir-los les necessitats i serveis que requereixin (el 44 % afirmen no haver estat ateses per cap treballador social ni similar en els darrers sis mesos).

260. <https://www.arrelsfundacio.org/resultatscens2019/> (visitat 20-12-2019).

261. BOE núm. 7, 8 gener 2000.

En aquest punt, el cens del 2019 també reflecteix com l'ús dels serveis de salut d'emergència ha augmentat respecte de l'any anterior. Hi ha més persones que afirmen haver rebut atenció mèdica a urgències (35,4 %), més persones han estat ingressades a l'hospital (21,9 %) i més persones han necessitat una ambulància (17,8 %). El 38 % de les persones entrevistades afirmen haver estat víctimes de violència física i/o verbal; això significa gairebé un 8 % més que l'any passat. En el cas de les dones, la xifra arriba fins al 43 %. Per tant, és important dotar-se de recursos pal·liatius i de mesures de reacció davant de situacions d'exclusió residencial i persones sense llar; tot i així, el cost del carrer és molt alt, tant per a les persones que ho pateixen com per a la mateixa Administració.²⁶² És per això que no es poden deixar de banda les mesures estructurals i de tractament, entre les quals es troben les mencionades anteriorment.

3. Tant l'Administració pública com les entitats del tercer sector han de tenir present, i poder reclamar-ho quan sigui necessari, l'obligació de prestació d'aliments entre parents que es troba en l'àmbit estatal en els articles 143 i 144 del CC, i en l'àmbit català en els articles 237-1 i ss del CCC. Així, es troben obligats a prestar aliments (s'inclou tot l'indispensable per al manteniment, l'habitatge, el vestit, l'assistència mèdica i les despeses per a la formació) els cònjuges, els descendents, els ascendents i els germans. A més, l'article 237-4 CCC estableix concretament que poden reclamar els

262. Eurofound estima en 194.000 milions d'euros el cost total anual de l'exclusió residencial a Europa. Transformar habitatges inadequats o, almenys, la posada d'aquests a nivells de qualitat acceptables costaria uns 295.000 milions d'euros (calculat sobre preus del 2011). Per tant, "si totes les obres de millora es duguessin a terme immediatament, el cost per a les economies europees es podria reemborsar en 18 mesos per mitjà dels estalvis estimats (guanys en l'assistència sanitària i millora dels beneficis socials). En altres paraules, per cada tres euros invertits, es recuperarien dos euros en un any". Informe del 2019 de FEANTSA i Fondation Abbé Pierre, *Fourth Overview of Housing Exclusion in Europe 2019*. Traducció pròpia.

aliments no només la persona que els necessiti sinó també el seu representant legal i l'entitat pública o privada que l'aculli, i l'article 237-11 del CCC preveu que en el cas que la prestació d'aliments la realitzi una entitat pública o privada (o qualsevol altra persona que presti aliments) davant de l'incompliment de la persona obligada a fer-ho, la primera podrà "repetir contra aquesta darrera o els seus hereus les pensions corresponents a l'any en curs i a l'any anterior, amb els interessos legals, i subrogar-se de ple dret, fins a l'import assenyalat, en els drets que l'alimentat té contra la persona obligada a prestar-los, llevat que consti que es van donar desinteressadament i sense ànim de reclamar-los".

7. CONCLUSIONS

1. En un procés mundial imparable de creixement urbà i en un context d'alt atur i de sous baixos, de no existir suficient habitatge assequible i d'una manca de política de cohesió territorial a mitjà i llarg termini, Barcelona, a més, es posiciona com una ciutat que atreu població dels seus voltants (tant la fixa com la que commuta diàriament) i internacionalment en oferir oportunitats laborals, especialment als més joves, que està condicionada geogràficament i que té un indubtable atractiu turístic. Aquests factors han condicionat un increment de l'habitatge inassequible, i de l'esforç familiar, d'habitatge compartit forçós, tot i la promoció d'allotjaments temporals i de tipus d'habitatges inusuals. Tot i això, només existeixen dades aproximades sobre la sobreocupació d'habitatges, habitatges insegurs i habitatges inadequats, que anuncien un grup considerable de persones vivint en una situació de sensellarisme ocult.

2. Així doncs, poden ser constitutives de situacions de sensellarisme ocult:

a. Les situacions de lloguer d'habitacions i el mercat negre de lloguer, els "allotjaments provisionals" (família o amics, contenidors marítims, hostals i nínxols) i els "pisos pastera" (sobreocupats i "llits calents"). És a dir, no compleixen els requisits del Comitè DESC per a ser considerats pròpiament habitatges, ja que el dret a l'habitatge és un dret que implica el dret a viure en seguretat, pau i dignitat, i queda integrat per una pluralitat d'elements, com la seguretat jurídica de la tinença, la disponibilitat en l'habitatge de serveis, materials, facilitats i infraestructures mínimes, les despeses o costos de l'habitatge, l'habitabilitat, l'accessibilitat, la ubicació i l'adequació cultural. Tampoc complirien molts d'ells el que nosaltres entenem com a "habitatge": aquella edificació fixa que compleix els requisits d'habitabilitat i adequació, on els éssers humans poden viure de

forma habitual, desenvolupar-se plenament en llibertat i intimitat, formar una família i, en definitiva, poden crear una llar.

b. Tampoc no es poden considerar habitatges els infrahabitatges (barraques, caravanes, coves), encara que poden figurar com a domicilis vàlids en el Padró.

c. Joves i dones són dos grups clau en el “sensellarisme ocult”: els primers perquè la manca d’habitatge assequible a Barcelona i en altres ciutats els porta a conviure amb familiars, amics, a compartir pis amb desconeguts o fins i tot al *couch surfing* o a altres situacions d’“habitatge col·laboratiu”; les segones, perquè, encara que tenen menys presència als carrers, són víctimes de violència i d’assetjament.

d. S’ha de prestar una atenció especial a la situació dels immigrants i d’accessibilitat universal.

El *coliving* i les cooperatives d’habitatge en cessió d’ús són dues formes de tinença immobiliària incipients a la ciutat de Barcelona, que impliquen compartir l’habitatge o l’allotjament, però de manera voluntària. No obstant això, el seu marc legal està lluny de ser l’adequat. Així:

a. Respecte al *coliving*, els seus destinataris (estudiants i professionals) no tenen la voluntat de residir-hi de manera permanent, però els poders públics han de tenir present la possibilitat que aquesta tinença pugui emascarar a la pràctica o bé una prestació de serveis turístics (disfressada d’economia col·laborativa gràcies al fet que encara no s’ha aprovat el Decret que hauria de regular l’arrendament d’habitacions d’habitatges per a ús turístic) o bé situacions on les persones usuàries resideixen de manera permanent, possiblement perquè no tenen una altra alternativa. En aquest darrer cas, les persones usuàries no tenen seguretat jurídica en la tinença ni la necessària assequi-

bilitat ni habitabilitat, tot i celebrar-se un contracte de lloguer d'habitacions amb un ampli ventall de serveis comuns, ja que no gaudeixen dels drets reconeguts en la Llei d'arrendaments urbans. Davant d'aquesta situació, els poders públics haurien de dotar aquesta pràctica d'una regulació jurídica *ad hoc* per a oferir seguretat jurídica en la tinença als potencials usuaris i operadors jurídics.

b. Quant a les cooperatives d'habitatge en cessió d'ús, creiem que també s'hauria d'aprovar una regulació jurídica específica per tal de clarificar els aspectes civils d'aquesta forma de tinença, des de la naturalesa jurídica del dret d'ús dels socis envers l'habitatge propietat de la cooperativa, fins en quina situació queda la llibertat individual en un habitatge en règim de cooperativa d'ús. Aquesta reflexió també és aplicable a les experiències *coliving*.

Les diferents situacions d'habitatge compartit forçós que hem analitzat són:

a. El lloguer d'habitacions. Els problemes d'assequibilitat del lloguer d'habitatges sencers a Barcelona i l'augment de la protecció del llogater pel RDL 7/2019 han contribuït a un increment sostingut del lloguer d'habitacions (comparativament més lucratiu per a l'arrendador –però més assequible per al llogater– i menys regulat), que ha deixat de ser una tinença dirigida bàsicament als estudiants i joves. Aquesta forma de tinença presenta problemes de seguretat jurídica i d'estabilitat (ja que s'apliquen les disposicions del Codi civil i no les previsions de la LAU, més protectores dels interessos de l'arrendatari), d'assequibilitat (p. ex., els joves destinen més del 30 % del seu salari a satisfer les despeses associades a aquest contracte) i d'habitabilitat (situacions d'habitatge sobreocupat). A més, la manca de regulació afavoreix que s'anunciïn lloguers d'habitacions a turistes sense cap regulació ni permissió i se'ls llogui realment l'habitatge sencer.

b. La vulneració dels estàndards internacionals del dret a un habitatge digne i adequat també té lloc en el sotsarrendament no consentit de l'habitatge, que posa la part sotsarrendatària en una posició jurídica feble (per la potencial resolució del contracte per la part propietària) i, en particular, en l'arrendament d'habitatges sense títol habilitant (els denominats *desnonaments silenciosos*), que es troben en una situació de precari i de sensellarisme d'acord amb la normativa ETHOS.

c. Els albergs, pensions i hostals per a persones sense llar permeten evitar que la persona sense llar dormi al ras, amb totes les implicacions negatives que això comporta, tot i així, són allotjaments provisionals i temporals, que no poden substituir la necessitat de fomentar la disponibilitat d'habitatge social, assequible, digne i adequat. El mateix succeeix amb els "allotjaments de proximitat provisional" (Aprop), contenidors marítims pensats per a donar resposta a situacions d'emergència habitacional de manera temporal però que ja es troben dissenyats per a estades de cinc anys i, per tant, igualen el període mínim d'arrendaments d'habitatge de la LAU, és a dir, com si fossin habitatges. Es percep el risc que una solució transitòria es pugui convertir en permanent per manca d'alternatives.

d. Els pisos "càpsula", "rusc" o nínxols suposen l'extrem de la precarietat habitacional; espais que difícilment compleixen cap de les característiques d'un habitatge digne i adequat. Tot i així, són una realitat amb una demanda creixent, i la seva persecució per part de l'Administració està comportant pràctiques clandestines dins del mercat negre, les quals afecten directament la protecció dels consumidors.

e. La família ha estat un agent important per a pal·liar els efectes dels desnonaments. Tot i la dificultat d'abastar tots els supòsits, és un fet: que el 53,1 % dels joves entre 25 i 29 anys

viuen encara a casa els pares (sovint s'assenyala el preu de l'habitatge com a factor per a no emancipar-se); que el membre de la parella que se separa o del matrimoni que es divorcia que ha de deixar l'habitatge familiar sol acabar tornant a viure amb els pares davant de la impossibilitat d'assumir el pagament d'un segon habitatge o d'un primer tot sol, i que tornar a casa dels pares després d'un desnonament de la pròpia llar no sembla ser una solució definitiva; és a dir, hi ha situacions en què viure amb la família no és necessàriament una solució volguda i, per tant, també es pot arribar a tractar d'un supòsit d'habitatge insegur, més enllà de l'obligació legal de prestar-se aliments entre parents.

f. Els “pisos pastera” estan sovint (encara que no exclusivament) vinculats a la immigració i són conseqüència de la provisionalitat o inestabilitat jurídiques, de la precarietat econòmica, de l'analfabetisme (idioma, llei, cultura locals), l'absència de família, el racisme i el desarrelament. Una versió encara més precària, en què no es disposa ni tan sols d'un llit propi sinó “compartit” són els “llits calents”, que s'utilitzen per torns. Les fonts per a detectar la sobreocupació no són gaire fiables (tot i que es poden creuar les dades del Padró amb els metres quadrats de cada pis): només s'inicia una inspecció amb més de quinze persones empadronades en un sol pis o només s'actua si hi ha queixes del veïns. Les mesures previstes per a resoldre les situacions de sobreocupació van especialment destinades a castigar el propietari que s'hi lucra (sancions, expropiació de l'usdefruit), a evitar que els veïns pateixin molèsties per aquest motiu (art. 553-40 CCC) o que la part arrendadora en pugui recuperar la possessió (p. ex., ajut del Padró o art. 27 LAU), però no necessàriament per a resoldre la qüestió de manera temporal (p. ex., un mínim contingut de pactes de convivència) o definitiva (p. ex., cerca d'un habitatge alternatiu derivat d'inspeccions regulars).

5. Finalment, hem proposat una sèrie d'actuacions per a pal·liar aquestes situacions, tenint en compte el marc legal i constitucional nacional, i també europeu i internacional, unes de caràcter més conjuntural i d'altres més estructurals.

a. Recomanem una regulació específica del lloguer d'habitatges en la LAU, per tal de garantir uns mínims de protecció (de la durada, de la renda, de drets) als llogaters, de manera que aquest tipus de contracte no sigui utilitzat per certes persones arrendadores com una manera d'evitació de l'aplicació de la LAU. Entre altres qüestions, es proposa que es reconegui per llei: el dret d'ús en exclusiva de l'habitació però no de gaudi (impossibilitat de sotsarrendar-la), obligació de destinar l'habitació a primera residència, durada mínima de sis mesos del contracte, possibilitat d'inscriure'l en el Registre de la Propietat per a protegir-lo en cas de venda de l'habitatge, un règim de contribució a les despeses de l'habitatge, dret de tanteig i retracte de la part llogatera d'habitació en cas de venda de l'habitatge i drets de desistiment i de subrogació.

b. També és necessari un marc legal *ad hoc* per al *coliving* i per a les cooperatives en règim de cessió d'ús dels espais privatis, per al seu adequat funcionament. Especialment quant a les segones, és necessari per a determinar qüestions clau com les garanties a proveir pels usuaris del pagament de les seves quotes, efectes del mal ús dels elements privatis o comuns, règim de despeses ordinàries i extraordinàries, règim de les millores, relacions entre cooperativa i socis, entre d'altres.

c. Recomanem la celebració de contractes entre persones propietàries i les diverses arrendatàries d'habitatges i l'elaboració i potenciació de les guies de convivència que permetin establir unes pautes de convivència entre les llogateres, sigui la propietat de naturalesa pública o privada.

d. La regulació de les relacions convivencials d'ajuda mútua en el CCC poden ser d'utilitat en alguns casos per a garantir la continuïtat a l'habitatge dels convivents: poden allargar l'estada en cas de dissolució de la relació (tres mesos) o en cas de mort del convivent que n'era el llogater (en aquest cas, fins i tot, es poden subrogar en el contracte de lloguer) o el propietari (sis mesos). Si la persona que mor mantenia les altres, tenen dret a una pensió alimentària a càrrec dels hereus.

e. El foment de la rehabilitació per renda i la masoveria urbana, o bé l'arrendament a canvi de serveis. Aquests contractes permeten que una persona pugui accedir a un habitatge en lloguer sense pagar una renda en diners, però compromentent-se a rehabilitar-lo o a prestar uns determinats serveis (p. ex., cuidar de persones grans). Si bé aquestes figures poden funcionar de forma autònoma, amb un mer pacte entre particulars, el desconeixement per part de la població i la incertesa sobre el compliment de la prestació d'obra o de serveis fa que sigui recomanable un cert foment per part de l'Administració local. Per exemple, Barcelona podria liderar un pla de masoveria urbana, atorgant beneficis fiscals als propietaris, finançant el cost dels materials i proveint suport tècnic als masovers; o dissenyar programes de lloguer a canvi de serveis, actuant com a punt de contacte entre els propietaris i les persones necessitades d'habitatge, en la línia del programa Viure i Conviure. Aquest programa, que posa en contacte estudiants universitaris i persones de la tercera edat, es podria ampliar a altres tipus d'arrendataris (p. ex., famílies) i a altres tipus d'arrendadors, com famílies monoparentals que volen algú que cuidi els nens.

f. Per a evitar la sobreocupació d'habitatges, cal que els ciutadans tinguin alguna alternativa habitacional assequible. Això es pot aconseguir per diverses vies, algunes de les quals ja són presents en les polítiques d'habitatge de Barcelona. Al

nostre criteri, però, és necessari primerament dur a terme una diagnosi exhaustiva que permeti identificar totes les situacions d'exclusió residencial existents a Barcelona, sobretot posant un èmfasi especial en el sensellarisme ocult. A partir d'aquí, cal identificar tot el parc d'habitatge públic i habitatge social existent per a, posteriorment, invertir a fomentar aquest parc social de lloguer, no només a través de la seva promoció sinó fent ús de tots els instruments legals que permeten captar habitatge buit del mercat privat (preferentment per mitjà d'incentius positius). Aquest parc és necessari per a donar resposta a la problemàtica d'accés a l'habitatge dels col·lectius més vulnerables, per tal que aquests no hagin de fer ús de pràctiques considerades com a “sensellarisme”. Les mesures més estructurals poden ser més costoses a curt termini, però acaben sent menys costoses a mitjà i llarg termini, ja que permeten abordar despeses en recursos i serveis pal·liatius de pernoctació i habitacions, i també el cost dels serveis de salut; tot això, sense mencionar el cost per a la salut física i mental de la persona que pateix aquesta situació. Finalment, hem de destacar el treball en xarxa de totes les institucions, actors i serveis i l'activitat de l'Administració per respondre de manera ràpida i eficient a problemes d'exclusió residencial i sensellarisme. Caldrà veure, si és que es convaliden, els efectes sobre l'augment de l'habitatge assequible de les mesures previstes en el RDL català 17/2019, de 23 de desembre, Decret llei de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.²⁶³

Finalment, la taula 6 reflecteix, per a cadascuna de les situacions d'habitatge compartit que hem analitzat al llarg de l'informe, si es compleixen els requisits per a ser considerats habitatge, atenent els estàndards internacionals.

263. DOGC núm. 8032, 30 desembre 2019. Vegeu un resum del seu contingut a: <https://web.gencat.cat/ca/actualitat/detall/Decret-llei-de-mesures-urgents-per-millorar-laccess-a-lhabitatge-00002> (visitat 23-12-2019).

TAULA 6. LES SITUACIONS D'HABITATGE COMPARTIT EN RELACIÓ AMB EL TIPUS D'ALLOTJAMENT I DE Tinença I COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS INTERNACIONALS.

	Habitatge compartit voluntari			
	<i>Coliving</i>	<i>Cohousing</i>	Lloguer d'habitacions	Sotsarrendament parcial d'habitatge
<p>Concepte d'habitatge segons l'art. 3.a) Llei 18/2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edificació fixa - requisits habitabilitat - satisfer les necessitats personals ordinàries d'habitatció 	<p>Depèn de cada cas. És habitatge si compleix aquests tres requisits establerts en la Llei 18/2007.</p> <p>Cal tenir en compte que, malgrat ser una edificació fixa i complir els requisits d'habitabilitat, no serà habitatge si afecta les necessitats personals ordinàries d'habitatció.</p> <p>Per exemple, si qui viu amb la família ja està emancipat legalment o econòmicament.</p>			
Taula ETHOS	Categoria 8, habitatge insegur	És habitatge	Categoria 8, habitatge insegur	Categoria 8, habitatge insegur, si el sotsarrendament no és consentit pel propietari.
Tipus de tinença	Arrendament CC	Propietat vertical dels edificis + dret d'ús.	Arrendament CC.	Sotsarrendament LAU (amb consentiment del propietari). Precari (sense consentiment del propietari).
<p>"Habitatge digne" segons les Nacions Unides</p> <p>Seguretat jurídica de la tinença (alta, mitjana, baixa)</p>	Baixa, si no tenen una alternativa habitacional estable	Mitjana (absència d'una regulació civil de referència).	Baixa, en comparació de la prevista en la LAU.	Alta (amb consentiment del propietari); feble (sense consentiment del propietari).

Font: elaboració pròpia.

Habitatge compartit forçós						
	Viure amb família	Contenidors marítics	Albergs o pensions	Nínxols	“Pisos pastera”	“Llits calents”
		No és habitatge. No compleix els requisits establerts en la Llei 18/2007.	Depèn de cada cas. És habitatge si compleix aquests tres requisits establerts en la Llei 18/2007. Cal tenir en compte que, malgrat ser una edificació fixa i complir els requisits d'habitabilitat, no serà habitatge si afecta les necessitats personals ordinàries d'habitació.	No són habitatge. No compleixen els requisits establerts en la Llei 18/2007 quant a habitabilitat i satisfer les necessitats personals ordinàries d'habitació.		
	Categoria 8, habitatge insegur	Categoria 12, habitatge inadequat.	Categories 2 i 3, sense llar o sense habitatge.	Categories 12 i 13, habitatge inadequat.	Categories 12 i 13, habitatge inadequat.	Categories 12 i 13, habitatge inadequat.
	Aliments, comodat.	Tipus de cessions d'ús.	Hostalatge, comodat, precari.	Hostalatge o arrendament CC.	Hostalatge o arrendament CC.	Hostalatge o arrendament CC.
	Mitjana.	Mitjana (tot i ser de caràcter temporal, dissenyats per satisfer les necessitats habitacionals mentre es busca l'accés a un habitatge digne i adequat).	Baixa (són allotjaments provisionals i transitoris).	Baixa, perseguits per l'Administració pública.	Baixa	Baixa

TAULA 6. LES SITUACIONS D'HABITATGE COMPARTIT EN RELACIÓ AMB EL TIPUS D'ALLOTJAMENT I DE Tinença i compliment dels estàndards internacionals.

	Habitatge compartit voluntari			
	<i>Coliving</i>	<i>Cohousing</i>	Lloguer d'habitacions	Sotsarrendament parcial d'habitatge
<div> <div> "Habitatge digne" segons les Nacions Unides </div> <div> Assequibilitat </div> </div>	Entre 650 i 900 euros de mitjana	Aportació inicial de 15.000 euros (La Borda) més una aportació mensual (s'intenta equiparar a la Renda Mínima d'Inserció (426 euros mensuals).	Cost del lloguer d'una habitació al voltant de 450-500 euros mensuals de mitjana. Els joves (amb uns ingressos mitjans) han de destinar més del 40 % de la seva disponible per a accedir al lloguer d'una habitació a la ciutat de Barcelona (Consejo de la Juventud de España).	Cost del lloguer d'una habitació al voltant de 450-500 euros mensuals de mitjana. Els joves (amb uns ingressos mitjans) han de destinar més del 40 % de la seva disponible per a accedir al lloguer d'una habitació a la ciutat de Barcelona (Consejo de la Juventud de España). Si no hi ha consentiment del propietari, la renda pot excedir de la que paga el llogater al propietari (art. 8.2.3 LAU).
Habitabilitat	Si no tenen una alternativa habitacional estable, potencials situacions de sobreocupació per concurrència de diverses causes: a) ànim de lucre (és un negoci en augment a la ciutat); b) persones amb pocs recursos; c) solidaritat familiar (els immigrants, quan arriben per primer cop a Espanya, solen viure en règim de lloguer).	No és una forma de tinença que fomenti la sobreocupació (p. ex., pel control des de la cooperativa de les persones que hi viuen).	Potencials situacions de sobreocupació per concurrència de diverses causes: a) ànim de lucre (és un negoci en augment a la ciutat); b) persones amb pocs recursos; c) solidaritat familiar (els immigrants, quan arriben per primer cop a Espanya, solen viure en règim de lloguer).	Si no hi ha consentiment del propietari, potencials situacions de sobreocupació per concurrència de diverses causes: a) ànim de lucre (és un negoci en augment a la ciutat); b) persones amb poc recursos; c) solidaritat familiar (els immigrants, quan arriben per primer cop a Espanya, solen viure en règim de lloguer)

Font: elaboració pròpia.

Habitatge compartit forçós						
	Viure amb família	Contenidors marítims	Albergs o pensions	Nínxols	“Pisos pastera”	“Llits calents”
	Sí.	Sí, pagar en funció dels ingressos.	Sí, depenent del servei es pot no pagar res o pagar algunes despeses.	Entre 125 i 250 euros/mes.	És necessari un estudi empíric i anar cas per cas.	És necessari un estudi empíric i anar cas per cas.
	Sí, sempre que no es produeixin situacions d'amuntegament i l'habitatge compleixi amb les condicions d'habitabilitat	No compleixen tots els requisits per obtenir la cèdula d'habitabilitat.	Generalment no (cal comprovar i estudiar cas per cas.)	No compleixen els requisits per a obtenir la cèdula d'habitabilitat.	No	No

TAULA 6. LES SITUACIONS D'HABITATGE COMPARTIT EN RELACIÓ AMB EL TIPUS D'ALLOTJAMENT I DE TINENÇA I COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS INTERNACIONALS.

		Habitatge compartit voluntari			
		<i>Coliving</i>	<i>Cohousing</i>	Lloguer d'habitacions	Sotsarrendament parcial d'habitatge
“Habitatge digne” segons les Nacions Unides	Serveis, instal·lacions i subministraments	És necessari un estudi empíric i anar cas per cas.			
	Accessibilitat	És necessari un estudi empíric i anar cas per cas. El 0,6 % dels habitatges són inaccessibles, independentment de com estiguin organitzats.			
	Ubicació	És necessari un estudi empíric i anar cas per cas.			
	Adequació cultural	Si no tenen alternativa habitacional estable, no és la preferència desitjada per la major part de la societat (només el 14 % dels espanyols vol viure de lloguer, mentre que el 68 % ho vol fer en un habitatge en propietat (Fotocasa, 2015) ja que el lloguer no és una alternativa real a l'habitatge en propietat.		Preferència desitjada pels integrants de la cooperativa com a alternativa a les tinences immobiliàries tradicionals.	No és la preferència desitjada per la major part de la societat (només el 14 % dels espanyols vol viure de lloguer, mentre que el 68 % ho vol fer en un habitatge en propietat (Fotocasa, 2015), ja que el lloguer no és una alternativa real a l'habitatge en propietat.

Font: elaboració pròpia.

Habitatge compartit forçós						
	Viure amb família	Contenidors marítims	Albergs o pensions	Nínxols	“Pisos pastera”	“Llits calents”
	Tant si existeix el consentiment del propietari com si no, no és la preferència desitjada per la major part de la societat (només el 14 % dels espanyols vol viure de lloguer, mentre que el 68 % ho vol fer en un habitatge en propietat (Fotocasa, 2015), ja que el lloguer no és una alternativa real a l'habitatge en propietat.	En general sí, tot i que hi poden haver casos particulars d'inadequació cultural.	Generalment no. Pisos ideats per a respondre emergències habitacionals i transitòries.	Generalment no.	No. La normativa de convivència és estricta i conté moltes restriccions. Espais generalment no condicionats per respondre a les necessitats culturals de qui hi accedeix.	És necessari un estudi empíric i anar cas per cas.

BIBLIOGRAFIA

ABBÉ PIERRE FOUNDATION i FEANTSA. *Third and Fourth Overview of Housing Exclusion in Europe 2018/2019*, 2018 i 2019.

AJUNTAMENT DE BARCELONA. *Pla pel Dret a l'Habitatge 2016-2025*.

BIEDMA FERRER, J. M. “Capítulo 41. Reflexiones sobre el derecho a la vivienda: posibilidades de la realización efectiva”. Dins J. L. CASCAJO CASTRO et al., *Derechos sociales y principios rectores: Actas del IX Congreso de la Asociación de Constitucionalistas de España*. València: Tirant lo Blanch, 2012.

BIRCAN, T., SCHOCKAERT, I. i NICAISE, I. More Than a Roof: A Statistical Profile of Homeless People in Belgium. *European Journal of Homelessness*, vol. 12, núm. 2, 2018.

BOTELLO HERMOSA, J. M. El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil? *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 754, març 2016.

BRETHERTON, J. i PLEACE, N. *Women and rough sleeping. A critical review of corrent research and methodology*. University of York, Centre for Housing Policy, 2018.

CABALLÉ FABRA, G. Buying a hotel room in Spain: the “condohotels”. *Journal of Property, Planning and Enviromental Law*, vol. 10, núm. 3, 2018.

CASTAÑOS CASTRO, P. *Derechos y deberes de los consumidores en los hoteles*. Madrid: Dykinson, 2015.

CHEREDNYCHENKO, O., “Fundamental Rights, European Private Law, and Financial Services”. Dins Hans MICKLITZ (ed.), *Constitutionalization of European Private Law*, XXII/2, 2014.

CZISCHKE, D. Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production. *International Journal of Housing Policy*, vol. 18, núm. 1, 2018.

COMISIÓN ESPAÑOLA DE AYUDA AL REFUGIADO. *Informe 2018: Las personas refugiadas en España y Europa*, 2018.

COMITÈ ESPANYOL DE REPRESENTANTS DE PERSONES AMB DISCAPACITAT. *Derechos humanos y discapacidad*, Informe España 2018. Ediciones Cinca, 2019.

CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA. *Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España*, 1r trimestre 2019.

DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A. M. i FLORES RODRÍGUEZ, J. Accesibilidad universal y no discriminación en inmuebles residenciales de uso privado. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 737, maig 2013.

DE INÉS, A. et al. Diagnosi 2019. *El sensellarisme a Barcelona. Evolució i joves en situació de sensellarisme*. Barcelona: Xarxa d'Atenció a Persones sense llar de Barcelona, 2019.

DYB, E. Counting Homelessness and Politics: The Case of Norway. *European Journal of Homelessness*, vol. 11, núm. 2, 2017.

DIPUTACIÓ DE BARCELONA. *Guia metodològica de masoveria urbana*, febrer 2017.

ECRE Task Force on Integration, *Good Practice Guide on the Integration of Refugees in the European Union*. European Council on Refugees and Exiles, setembre 1999.

EUROSTAT. *Total population living in a dwelling with a leaking roof, damp walls, floors or foundation, or rot in window frames of floor*, 2016.

FOLLAIN, J. i JIMENEZ, E. Estimating the demand for housing characteristics: A survey and critique. *Regional Science and Urban Economics*, vol. 15, issue 1, febrer 1985.

FOX, L. *Conceptualising Home Theories, Laws and Policies*. Hart Publishing, 2006.

FUENTES-LOJO LASTRES, A. i FUENTES LOJO, J. V. *Novísima suma de arrendamientos urbanos*, tom I, primera part. Barcelona: Bosch Editor, 2007.

FUNDACIÓN ENCUESTRO. *Informe España 2013. Una interpretación de su realidad social*. Madrid: Fundación Encuentro, 2013.

GARCIA TERUEL, R. M. *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*. València: Tirant lo Blanch, 2019.

GONZÁLEZ MORENO, B. *El Estado Social. Naturaleza jurídica y estructura de los derechos sociales*. Madrid: Civitas, 2002.

GLUMAC, B. i CABALLÉ, G. *Housing in a Mobile World: A Definition of Flexible Housing and the Classification of Solutions. Working Paper*, 20 setembre 2018.

GRAU, F. X., Catalunya Sud: Regió del Coneixement. Universitat Rovira i Virgili (URV), 2017.

GUILARTE ZAPATERO, V. “Arts. 1 a 8 y D.T.1ª”. Dins X. O’CALLAGHAN (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Edersa, 1995.

HOHMAN J. *The Right to Housing Law, Concepts, Possibilities*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2013.

HOUSING RIGHTS WATCH. *Homelessness and disabilities: the impact of recent Human Rights developments in Policy and Practice*, 2018.

Informe de la Relatora Especial sobre “Una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y del derecho de no discriminación en este contexto”, 13 juliol 2017, A/72/128.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. *Encuesta Continua de Hogares (ECH) Año 2018. Notas de prensa*, 2 abril 2019.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. *Encuesta de Población Activa*, 2010.

KENNA, P. *Housing Law, Rights and Policy*. Clarius Press, 2011.

KENNER, J. “Economic and Social Rights in the EU Legal Order”. Dins T. HERVEY i J. KENNER (eds.), *Economic and Social Rights under the EU Charter of Fundamental Rights. A legal perspective*. Oxford-Portland Oregon, 2003.

LÓPEZ RAMÓN, F. L. *El derecho subjetivo a la vivienda*. *Revista Española de Derecho Constitucional*, núm. 102, 2014.

LÓPEZ DE LA CRUZ, L. i SÁNCHEZ, J. A. “Las viviendas colaborativas para mayores como modelo habitacional para la promoción del envejecimiento activo. Aspectos sociales y jurídicos”. Dins L. LÓPEZ DE LA CRUZ i J. A.

SÁNCHEZ MEDINA (eds.), *Soluciones habitacionales para el envejecimiento activo: viviendas colaborativas o cohousing. Respondiendo a los cambios demográficos desde la innovación social*. València: Tirant lo Blanch, 2017.

LUCAS FERNÁNDEZ, F. “Artículo 1549”. Dins *Comentarios al Código Civil*, tom XX, vol 1r-A, articles 1542 a 1553 del Código Civil. EDSA, 2004.

MADARIA RUVIRA, J. *Problemática y soluciones a la multiocupación de viviendas: los denominados pisos-patera*. *Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche*, vol. I, núm. 3, gener 2008.

NASARRE AZNAR, S. La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria. *Teoría y Derecho*, núm. 16, 2014.

NASARRE AZNAR S. i SIMÓN MORENO, H. Not housing for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, en premsa.

NASARRE AZNAR, S. i GARCIA TERUEL, R. M. “Evictions and homelessness in Spain 2010-2017”. Dins P. KENNA, S. NASARRE AZNAR, P. SPARKES i C. SCHMID (eds.), *Loss of homes and evictions across Europe*. Cheltenham: Edward Elgar, 2018.

NASARRE AZNAR, S. et al. ¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa legal Portugal-España-Malta. *Teoría y Derecho*, núm. 16, 2014.

ONRUBIA FERNÁNDEZ, J. Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas. *Presupuesto y Gasto Público*, núm. 61, 2010.

RODRÍGUEZ LIÉVANO, M. P. i GALIANA SAURA, A. *El cohousing como modelo de vivienda colaborativo: riesgos derivados de la determinación de espacios y usos, y el carácter dogmático del propósito*, comunicació presentada al Congrés Internacional de Alojament Col·laboratiu, organitzat per la Universitat d'Almeria i la Universitat de les Illes Balears a Almeria, 22 novembre 2019.

SANZ CINTORA, A. (coord.) Diagnòstic 2012. *La gestión de la vivienda pública de alquiler*. Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), 2013.

SIMÓN MORENO, H. Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España? *REVESCO: Revista de Estudios Cooperativos*, en prensa.

SIMÓN MORENO, H. “Propuestas de regulación para habitar parcialmente una vivienda”. Dins S. NASARRE AZNAR (dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Madrid: Edisofer, 2011.

SIMÓN MORENO, H. “Capítol 22. El lloguer d’habitacions”. Dins S. NASARRE AZNAR, H. SIMÓN MORENO i E. MOLINA ROIG, *Un nou dret d’arrendaments urbans per a afavorir l’accés a l’habitatge*. Barcelona: Atelier, 2018.

VÁZQUEZ BARROS, S. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Vlex, 2009.

WHITE, R., “Art. 34 – Social Security and Social Assistance”. Dins S. PEERS, T. HERVEY, J. KENNER i A. WARD (eds.), *The EU Charter of Fundamental Rights. A commentary*. Hart Publishing, 2014.